

# Entracte

Le journal de la Chambre des notaires du Québec

volume 22, n°9 | 15 novembre 2013



## Colloque sur la copropriété 2013

- **DOSSIER LAG-MÉGANTIC**  
Une tâche colossale 2
- **CYBERNOTES**  
Mais dites-moi,  
qu'est-ce qu'un  
code « QR » 4
- **BUREAU DU SYNDIC**  
- « Personne souveraine »  
ou le mouvement  
« Freeman-on-the-Land »  
- Cordonnier  
mal chaussé ? 5
- **FONDS D'ASSURANCE  
RESPONSABILITÉ  
PROFESSIONNELLE DE LA  
CHAMBRE DES NOTAIRES**  
Le programme  
d'assurance 2014 6
- **DROITS DE SOCIÉTÉS**  
L'aliénation d'un immeuble  
et la dissolution d'une  
société par actions 7

2

**PUBLIEZ ENCORE  
PLUS RAPIDEMENT,  
ENCORE PLUS FACILEMENT!**

www.surfpublishation.com | 1 800 862-5922

- Plus de 100 natures d'actes  
à publier
- Compatibilité totale avec le SLRI  
du Registre foncier
- Évite la double saisie de l'information  
sur le site du Registre foncier



## DOSSIER LAC-MÉGANTIC

# Une tâche colossale à Lac-Mégantic

par Stéphane Champagne

**Deux études ont été rayées de la carte dans l'incendie qui a complètement détruit une partie du centre-ville de Lac-Mégantic en juillet dernier. Du coup, des milliers d'actes ont disparu ou ont été lourdement endommagés par l'eau et la chaleur. Or, comme les notaires ont l'obligation de reconstituer leur greffe de même que les greffes dont ils sont cessionnaires, la Chambre des notaires a décidé de mettre l'épaule à la roue. C'est donc dans ce contexte qu'elle a ouvert, depuis la fin octobre, un point de service où quatre personnes travailleront à plein temps afin de retracer, reconstituer et archiver les copies d'actes perdus.**

Cette tâche colossale, qui devrait s'étendre sur une année au moins, se déroulera sous la supervision du notaire Yves Morissette. Ce dernier a occupé différentes fonctions au sein de la Chambre. Désormais consultant auprès de son Ordre, il a été nommé, pour les besoins de la cause, coordonnateur et enquêteur spécial. « Nous avons commencé à faire l'inventaire des actes qui sont encore en bon état. Au début novembre, nous avons fait un appel à tous dans les journaux locaux et à la radio afin que les citoyens concernés nous contactent pour prendre rendez-vous. C'est un événement

sans précédent. Nous ferons tout en notre pouvoir afin de reconstituer le plus d'actes possible », explique M<sup>e</sup> Morissette.

Par conséquent, les résidants de Lac-Mégantic et des autres municipalités environnantes de l'Estrie (et même au-delà) seront invités à apporter une copie du ou des actes notariés dont les originaux étaient autrefois conservés dans l'une des deux études détruites, soit celles de M<sup>e</sup> Suzanne Boulanger (étude solo) et de Veilleux et associés (où travaillent trois notaires).

Bien sûr, la collecte de ces documents et leur reproduction devra s'effectuer dans un cadre législatif exceptionnel. Ainsi, à la demande de la Chambre des notaires, le ministre de la Justice est à mettre la dernière main à un projet de loi spécial pour donner une assise juridique à cette reconstitution inédite ainsi que pour simplifier le recours au tribunal lorsque requis. ●

## DOSSIER COPROPRIÉTÉ

# Vers une modification du droit de la copropriété

par Stéphane Champagne

**C'est désormais un secret de Polichinelle : le droit afférant au système de la tenure en copropriété divise sera modifié. Le ministre de la Justice du Québec, M. Bertrand St-Arnaud, a annoncé publiquement qu'un projet de loi sera déposé en ce sens plus tard cet automne.**

De l'avis de M<sup>e</sup> Christine Gagnon, qui a coprésidé le Comité consultatif sur la copropriété, tout est en place pour que la plupart des quelque 100 recommandations formulées par le Comité fassent l'unanimité auprès du ministère de la Justice. Ces recommandations visent entre autres le carnet d'entretien, les obligations du syndicat envers les acheteurs potentiels et les copropriétaires, les pratiques administratives, les assurances et le fonds de prévoyance.

Des membres bien placés de la Chambre des notaires, qui préfèrent conserver l'anonymat, sont du même avis. Toutefois, selon eux, les modifications au Code civil qui pourraient avoir une incidence économique sur les projets de copropriété à venir seront mises sur la glace. Plus particulièrement, ce qui touche justement le fonds de prévoyance, l'une des recommandations jugées importantes par le Comité consultatif.

Pour l'heure, seulement 5 % de la cotisation mensuelle est versée au fonds de prévoyance. Ce qui est nettement insuffisant, soutient M<sup>e</sup> Jean Lambert, président de la Chambre des notaires. « Ce chiffre remonte à 1969, à une époque où le Québec n'avait aucune expérience dans le domaine de la copropriété », dit-il. Un changement des règles ayant trait au fonds de prévoyance pourrait en effet engendrer des coûts supplémentaires pour ceux et celles qui achètent une copropriété. D'où une certaine hésitation au ministère de la Justice. « Le ministre est hésitant, car il évalue difficilement l'impact éventuel sur les ventes de copropriétés, particulièrement pour les jeunes qui accèdent désormais à la propriété non plus en s'achetant une maison unifamiliale ou un plex, mais une copropriété », ajoute M<sup>e</sup> Lambert. Ce dernier s'attend

à ce que le dossier soit débattu en commission parlementaire au début de 2014. Le ministre St-Arnaud devrait par la suite présenter un projet de loi final qui, espère le président de l'Ordre, sera adopté avant la fin de juin 2014.

Rappelons que depuis trois ans, la Chambre des notaires travaille activement sur une modification en profondeur du droit de la copropriété.

Nous avons formulé une demande au cabinet du ministre afin de discuter du projet de loi avec M. St-Arnaud. Au moment de mettre sous presse, nous attendons toujours une réponse. ●



## DOSSIER COPROPRIÉTÉ

# Colloque sur la copropriété Plus de 400 notaires ont répondu à l'appel

par Stéphane Champagne

**Question d'informer ses membres sur les modifications à venir en droit de la copropriété, la Chambre des notaires tenait à Montréal, le 25 septembre dernier, le Colloque sur la copropriété. Plus de 400 notaires en provenance des quatre coins de la province ont répondu à l'appel.**

Le coup d'envoi de la journée a été donné par M<sup>e</sup> Jean Lambert, président de l'Ordre. M<sup>e</sup> Lambert a mis en lumière les grandes lignes des réformes proposées par le Comité consultatif sur la copropriété, dont le rapport a été déposé auprès du nouveau ministre de la Justice en novembre 2012.



M<sup>e</sup> Christine Gagnon, notaire et docteure en droit, a par la suite procédé à une revue de la jurisprudence en copropriété. Elle a également profité de l'occasion pour parler du nouveau formulaire de déclaration de copropriété dont elle est l'auteure (voir autre texte). Ce formulaire est déjà disponible sur l'Info-route notariale.

Également au menu de cette journée de formation reconnue : les sinistres en copropriété, l'importance du fonds de prévoyance, les différentes facettes de l'assurance en copropriété de même que l'entrée en vigueur des nouveaux formulaires de promesse d'achat de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. ●

## Modification au droit de la copropriété

Ils et elles ont dit...

« C'est une très bonne chose que le législateur, la Chambre des notaires et plusieurs autres intervenants décident de se rassembler pour établir de nouvelles lignes directrices. Modifier les modèles que la Chambre des notaires nous fournissait et les mettre à jour est également quelque chose qui arrive à point, car la copropriété est un sujet de plus en plus complexe. »

– M<sup>e</sup> Yasmine Bensalem, notaire à Montréal  
\*\*\*

« Ces modifications sont nécessaires, car il y a toujours des ajustements à faire. Ce ne sera jamais parfait, malheureusement. Mais je crois que ça s'impose. Surtout ce qui a un lien avec la protection du public, principalement le carnet d'entretien. Pour ce qui est du fonds de prévoyance, je ne suis pas convaincu que les gens soient rendus là. »

– M<sup>e</sup> Éric Lecours, notaire à Saint-Hyacinthe  
\*\*\*

« Durant mes 30 années de pratique, j'ai fait beaucoup de dossiers de copropriété et j'ai noté qu'il y avait plusieurs lacunes [...] qui seront maintenant clarifiées. C'est une nécessité que les notaires soient formés plus en profondeur quant à la copropriété divise. »

– M<sup>e</sup> Lucie Thibodeau, notaire à Sherbrooke et coordonnatrice du programme de droit

notarial à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke

\*\*\*

« C'est très positif. Il était temps que ça change. D'autant plus que d'ici 15 ans, il va y avoir tellement de gens qui vont vivre en copropriété. On voit qu'au quotidien, ils font déjà face à beaucoup de problèmes. Ça va donc être une bonne chose. »

– M<sup>e</sup> Danie Couture, avocate et directrice adjointe, Fonds d'assurance responsabilité de la Chambre des notaires du Québec ●



## Nouveau modèle de déclaration de copropriété

par Stéphane Champagne

**Le modèle de déclaration de copropriété est un document qui fait périodiquement l'objet d'une mise à jour. Mais depuis 2004, il n'avait pas été retouché de façon significative. Or, voilà qu'une nouvelle version est maintenant à la disposition des notaires depuis quelques semaines. M<sup>e</sup> Christine Gagnon, auteure de la déclaration, nous explique ce qu'il en est.**

« Nous avons fait cette mise à jour pour tenir compte de l'évolution de la jurisprudence, mais aussi en lien avec les commentaires et les recommandations du Comité consultatif sur la copropriété », explique M<sup>e</sup> Gagnon.

Le nouveau modèle comporte notamment une clause détaillée sur l'obligation du conseil d'administration de tenir un carnet d'entretien, de même que sur l'obligation de réaliser une étude sur le fonds de prévoyance. « On est beaucoup plus précis sur ces questions-là », note Christine Gagnon. « La possibilité d'emprunter pour faire des travaux a été plus détaillée, ajoute du même souffle la spécialiste en droit de la copropriété. Nous avons mis des clauses pour s'assurer que la modification tacite de la déclaration de copropriété ne soit pas possible. Nous disons que la déclaration ne peut être modifiée tacitement, car cela est la compétence exclusive de l'assemblée des copropriétaires. C'est en réaction aux jugements qui admettent des modifications tacites. C'est également une recommandation du Comité. »

Autre nouveauté : les dispositions sur la consultation des registres. Ces dispositions obligeront le syndicat à répondre aux questions d'un éventuel acheteur.

« C'est important pour l'acheteur de s'informer auprès du syndicat, dit la professeure associée à l'Université de Montréal. Est-ce qu'il y a des poursuites, est-ce que vous avez un carnet d'entretien, est-ce que vous le suivez? Comme cette obligation n'est pas dans la loi, souvent les syndicats refusent de répondre. Ils disent "je suis juste obligé de vous répondre pour les charges, les arrrages de charges, mais le reste je ne réponds pas". Nous avons donc ajouté cette obligation pour le syndicat dans la déclaration afin de protéger les acheteurs. »

M<sup>e</sup> Gagnon tient toutefois à rassurer les notaires. « La structure du modèle demeure la même. Nous n'avons pas changé toutes les clauses. Les notaires vont reconnaître la déclaration de copropriété avec laquelle ils travaillent. Sauf que ce ne sont pas trois clauses qui ont été modifiées. Il y a eu un bon travail. Et les modifications ont été annotées », explique-t-elle.

M<sup>e</sup> Suzie Archambault, notaire et juriste aux publications à la Chambre des notaires, invite d'ailleurs les membres à consulter la version PDF du nouveau modèle de déclaration de copropriété.

Rappelons qu'il existe deux versions du modèle sur l'Info-route notariale : une version Word « prête à travailler », de même qu'une version PDF à des fins de référence. Cette version est bonifiée de notes de bas de page contenant des références, de même que plusieurs autres informations pertinentes. ●



## CYBERNOTES

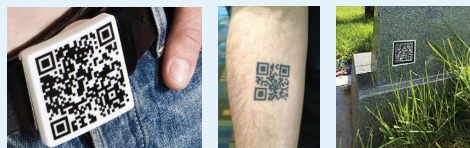
# Mais dites-moi, qu'est-ce qu'un code QR ?

« La Direction générale du Registre foncier vous informe que, pour des raisons de sécurité et en respect de la finalité du Registre foncier, toute réquisition transmise pour publication contenant un code de type QR (*Quick Response*) sera dorénavant refusée. » Vous avez sans doute lu le communiqué daté du 7 octobre dernier du Registre foncier portant cette mention. Certains d'entre vous se sont peut-être demandé de quoi il s'agissait. Pour ma part, je me suis demandé pourquoi et comment un code QR a pu se retrouver dans un acte publié au Registre foncier. Essayons de répondre à ces questions.



par Bertrand Salvat, notaire

Vous avez certainement déjà vu des codes QR, ces petits codes de forme carrée rappelant vaguement les célèbres codes à barres qui ornent les produits de consommation depuis des années et qui, eux, ont été inventés dans les années cinquante pour aider au classement des wagons dans les gares de triage. On retrouve les codes QR sur des emballages, dans des publications, sur des publicités, des affiches et même dans des vitrines de magasin. L'engouement pour cette technologie est tel qu'on en voit sur des vêtements, sur des pierres tombales (!) ou même sous forme de tatouage.



Le code QR – QR signifiant ici *Quick Response* – est le produit d'un langage d'encodage optique d'informations. Il permet de transmettre rapidement cette information à un système informatique pour y déclencher une action. Dans son mode d'utilisation le plus courant, le code est numérisé à l'aide de la caméra d'un téléphone intelligent et ouvre une page Web donnée dans le navigateur de l'appareil. L'utilisateur évite ainsi d'avoir à prendre en note l'adresse et d'ouvrir la page Web manuellement. On comprend que cette possibilité est très intéressante en marketing, car elle permet de relier facilement et efficacement une publicité à un site Web où le client potentiel pourra trouver plus d'informations, ou même acheter le produit. Certains périodiques imprimés l'utilisent également pour associer du contenu additionnel ou des fichiers multimédias à certains articles.

Tout appareil intelligent muni d'une caméra peut lire un code QR à condition d'y installer un petit logiciel de lecture et de décodage. Ces applications sont généralement gratuites et faciles à trouver, tant sur les systèmes Apple qu'Android. Les codes peuvent être lus tant sur des imprimés que sur un écran. Vous pouvez donc décoder un code QR directement sur l'écran de votre ordinateur.

Sinon, par expérience, même un code mal imprimé ou apparaissant sur une photocopie de plusieurs générations ou sur un document PDF numérisé sera encore fonctionnel. Ces codes ont la vie dure...

Ces codes peuvent aussi être personnalisés. Il est ainsi possible en les générant soi-même gratuitement sur des sites spécialisés sur Internet. Voici un exemple de deux versions d'un code QR qui dirigent tous deux, malgré leurs différences graphiques, vers mon blogue :



## PROBLÈMES POTENTIELS

Mais le code QR peut également lancer d'autres types d'opérations que la simple ouverture d'une page Web : regarder une vidéo en ligne ou un contenu multimédia, déclencher un appel vers un numéro de téléphone, envoyer un SMS ou un courriel, montrer un point géographique sur Google Maps, afficher ou rédiger un texte ou même faire un paiement direct par cellulaire.

On comprend rapidement que la puissance et l'efficacité d'un tel système ne pouvaient qu'intéresser les fraudeurs et autres personnages mal intentionnés. Les codes QR, en conséquence, ne sont pas exempts de risques. Par exemple, certains petits malins s'amuseront à produire des étiquettes autocollantes portant leurs propres codes pour les fixer par-dessus les codes légitimes apparaissant sur des affiches dans des lieux publics et ainsi détourner la clientèle. Ces faux codes dirigeront les usagers vers d'autres sites où leurs appareils intelligents pourront être infectés de virus ou encore être victimes d'hameçonnage. Certaines affiches pourront être carrément produites aux seules fins de tromper le public.

## COMMENT SE PROTÉGER ?

Premièrement, il ne faut jamais numériser un code imprimé sur une étiquette. Aussi, soyons

prudents avec les codes apparaissant sur des affiches photocopiées ou qui nous apparaissent douteuses. Toutefois, compte tenu de la qualité d'impression à laquelle tout un chacun a accès aujourd'hui, distinguer une affiche réelle d'une affiche frauduleuse est presque impossible.

Bref, comme ces codes sont impossibles à déchiffrer à l'œil nu, bien malin serait celui qui prétendrait pouvoir faire la différence sans aide technique. Le choix du lecteur de codes s'avère donc essentiel. Certains lecteurs exécuteront sans question l'action programmée dans le code. Il sera à ce moment-là trop tard pour éviter le piège. D'autres, ceux qu'il faut favoriser, marqueront une pause et afficheront plutôt simplement l'adresse vers laquelle le code souhaite se diriger. Il appartient alors à l'utilisateur d'autoriser ou non l'exécution.

Un plus grand degré de sécurité peut être atteint en utilisant une application plus sophistiquée, celle produite par le géant de l'antivirus Norton, « Norton Snap » par exemple, qui analysera le site ou l'application vers lequel pointe le code et s'assurera qu'il ne présente pas de risques. Norton maintient aussi une banque de données de codes QR malveillants connus, que son application utilisera dans son processus de filtrage.

## ET LE REGISTRE FONCIER DANS TOUT ÇA ?

Nous comprenons déjà mieux les réticences des autorités quant à la présence de codes QR dans des actes déposés au Registre foncier. Leur présence dans un acte constitue une porte ouverte à des contenus sur lesquels il est impossible d'avoir quelque contrôle que ce soit.

Tout d'abord, sur le plan de la sécurité, pas question de risquer la présence d'un lien vers un code malveillant ou une opération d'hameçonnage à partir d'un acte porté au registre. Au point de vue éthique aussi, il serait difficile d'accepter d'y retrouver un lien publicitaire.

D'un point de vue légal, il est difficilement envisageable de permettre d'intégrer dans un acte publié des informations illisibles à l'œil nu au moyen d'un code QR ou même, selon la même logique, de tout autres types de lien hypertexte. Il serait difficile d'accorder une quelconque valeur juridique, ou priorité par voie de publication, à toute information se trouvant sur un document externe au registre, même si l'acte publié contient un moyen technique d'y accéder. Surtout qu'un tel document externe pourrait disparaître ou être modifié par la suite sans aucun contrôle ou droit de regard de l'officier de la publicité des droits. Un acte publié doit être immuable et stable et ne contenir aucun contenu incertain ou sous contrôle externe, peu importe les intentions qui auraient motivé l'ajout d'un tel code dans l'acte.

Mais je reste quand même perplexe sur l'usage qui peut avoir été fait des codes QR dans des actes jusqu'à présent. La directive de la direction générale du Registre foncier ne tombe certainement pas du ciel; aussi faut-il que des actes contenant des codes QR aient réellement été déposés pour expliquer sa diffusion. La présence de ces codes était-elle voulue, ou accidentelle? Faisaient-ils simplement partie de la signature de l'étude ayant déposé les actes? Ils apparaissaient certainement dans des actes sous seing privé, car je les imagine mal dans des actes notariés et encore moins dans des actes publiés en ligne en format XML. J'avoue que ma curiosité est piquée. Si vous en avez déjà vus dans le cadre de vos recherches, écrivez-moi, ça m'intéresse !

## RIONS UN PEU

Par les temps qui courent, Mark Zuckerberg, fondateur et président de Facebook, nous fait bien rigoler. Il vient en effet de dépenser 30 millions de dollars pour acheter toutes les maisons voisines de la sienne, histoire de protéger sa vie privée... Lui qui s'est enrichi, à ce que l'on dit, en violant celle des autres ! Il ne manque pas d'humour...

À la prochaine ! ●

L'*Entracte* est publié dix fois par année par la Chambre des notaires du Québec. Ce numéro est tiré à 6 000 exemplaires. Dans le journal, la forme masculine désigne, selon le contexte, aussi bien les hommes que les femmes. La mission de la Chambre des notaires du Québec est d'assurer la protection du public et de favoriser l'épanouissement professionnel de ses membres.

**ÉDITEUR** – M. Christian Tremblay  
**DIRECTEUR DES COMMUNICATIONS** – M. Martin Scallon  
**COMPOSITION ET MISE EN PAGE** – Pénéga Communication inc.  
**IMPRESSION** – Imprimerie Marquis  
**CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC**  
 600-1801, avenue McGill College  
 Montréal (Québec) H3A 0A7  
 514-879-1793 – 514-879-1923 (télécopieur)  
**PRÉSIDENT** – M<sup>e</sup> Jean Lambert  
**DIRECTEUR GÉNÉRAL** – M. Christian Tremblay

**MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORDRE :**  
**Abitibi** – M<sup>e</sup> André Gilbert  
**Bas-Saint-Laurent-Gaspésie** – M<sup>e</sup> Serge Bernier  
**Beauce** – M<sup>e</sup> Martin Houle  
**Beauharnois-Iberville** – M<sup>e</sup> Gilles Marois  
**Bedford-Saint-Hyacinthe** – M<sup>e</sup> Catherine Allen-Dénoimé  
**Hull** – M<sup>e</sup> Anne Philippe  
**Joliette** – M<sup>e</sup> Louise Archambault  
**Laval** – M<sup>e</sup> Louis-Martin Beaumont  
**Longueuil** – M<sup>e</sup> François Bibeau

**Montréal** – M<sup>e</sup> Francine Pager, M<sup>e</sup> Maurice Piette, M<sup>e</sup> Michel Turcot et M<sup>e</sup> Marie Tam  
**Québec** – M<sup>e</sup> Charline Bouchard, M<sup>e</sup> Nancy Chamberland  
**Richelieu-Drummond** – M<sup>e</sup> Stéphane Denis Lacombe  
**Saguenay-Lac-Saint-Jean-Côte-Nord** – M<sup>e</sup> Josée Noël  
**Saint-François** – M<sup>e</sup> Maurice Paré  
**Terbonne** – M<sup>e</sup> François Lefebvre  
**Trois-Rivières** – M<sup>e</sup> Renée Leboeuf  
**ADMINISTRATEURS EXTERNES** – M. Jean-Paul Morin, M. Daniel Pinard, M<sup>me</sup> Lise Casgrain, M<sup>me</sup> Micheline L. Ulrich

[www.cdnq.org](http://www.cdnq.org) – [martin.scallon@cdnq.org](mailto:martin.scallon@cdnq.org)

© 2013 CNQ. Le contenu du Journal *Entracte* est protégé par des droits d'auteurs. Toute reproduction totale ou partielle, de façon imprimée, électronique ou autres sans la permission préalable de l'éditeur est strictement interdite. Les opinions émises dans les textes n'engagent que la responsabilité des auteurs. Le fait pour un annonceur de présenter ses produits ou services dans l'*Entracte* ne signifie pas nécessairement que ces produits ou services sont endossés par la Chambre des notaires du Québec. ISSN : 1193-3763

Postes Canada, envoi de poste-publications, n° de convention 40062799

Imprimé sur du papier Rolland opaque 50  
 50% postconsommation, accrédité ÉcoLogo  
 et fait à partir de biogaz.



**BUREAU DU SYNDIC**

# MISE EN GARDE « Personnes souveraines » ou le mouvement « Freeman-on-the-Land »

par Diane Gareau, syndic

Dans le cadre de la conférence annuelle des syndicats des ordres professionnels de juristes canadiens, tenue à Ottawa les 19 et 20 septembre 2013, j'ai pu assister à une présentation par un enquêteur de la Gendarmerie royale du Canada qui nous mettait en garde contre le mouvement idéologique « Freeman-on-the-Land » (FOTL) et d'autres groupes similaires. Compte tenu de l'implication des notaires et des impacts néfastes pour plusieurs de leurs victimes, j'ai pensé vous présenter sommairement leur procédé.

## QUI SONT-ILS ?

Le FOTL est un mouvement idéologique qui refuse de se soumettre aux lois et règlements qui nous gouvernent. Il apparaît sur la liste des mouvements terroristes du FBI. Certains membres radicaux de cette idéologie auraient déjà tué plus de six personnes depuis l'an 2000 selon le Federal Bureau of Investigation (FBI).

Les *Freemen* (ou « citoyens souverains », « âmes vivantes » ou « personnes physiques », comme ils s'appellent eux-mêmes parfois) considèrent ne pas avoir l'obligation de payer taxes, hypothèques et factures de services publics, entre autres. Ils prétendent de plus avoir le droit absolu de voyager sans passeport, permis de conduire, plaques d'immatriculation, ni assurances.

Au surplus, les membres de FOTL croient que le gouvernement et la Banque du Canada détiennent des comptes bancaires secrets pour chaque individu. Ces comptes contiendraient des millions de dollars et seraient prétendument utilisés sans droit par l'État. Par diverses méthodes, ils considèrent que chacune de leurs relations avec l'État est contractuelle et justifie qu'ils exercent certains recours contre ce dernier.

Au Canada, jusqu'à 30 000 personnes seraient adeptes de ce mouvement, alors qu'aux États-Unis, ils se compteraient par centaines de milliers. Pour en savoir plus, je vous invite à prendre connaissance de l'excellent reportage de l'émission Enquête<sup>1</sup> sur le sujet.

## COMMENT LES RECONNAÎTRE ?

Les notaires risquent d'être sollicités par les *Freemen* afin d'attester certains documents. Dans les différents contrats qu'ils peuvent vous présenter, vous constaterez que leur nom se décline de diverses façons :

- « PREMIER PRÉNOM : NOM » ;
- « PREMIER PRÉNOM de la famille de NOM » ;
- « PREMIER PRÉNOM, DEUXIÈME PRÉNOM, NOM » ;
- « DEUXIÈME PRÉNOM : NOM » ;
- « DEUXIÈME PRÉNOM de la famille de NOM ».

Souvent, le nom sera écrit en lettres majuscules suivi d'un copyright (©) et des termes « personne physique », « souverain », « entité » ou autres.

Ils utilisent fréquemment des symboles qui sont associés au mouvement et qu'ils inscrivent sur certains documents tels que des références

bibliques, des timbres ou autres appliqués sur des documents, des empreintes digitales et des « sceaux de sang » à l'encre rouge.

Le titre apparaissant sur les différents contrats qu'ils souhaitent faire attester est souvent étrange, inhabituel et inconnu du langage juridique normalement utilisé tel que préavis de gré à gré, *Notice of Private Agreement*, *Notices of Claim* ou encore *Affidavit of Truth*.

Le format légal utilisé, le caractère choisi et d'autres caractéristiques laissent croire que ces documents sont bien légaux. Votre attestation, jumelée à l'apposition de votre sceau, officialise le tout et leur donne la pseudo-légitimité qu'ils recherchent.

## ILS ATTAQUENT AVEC LE PAPIER...

Nonobstant le fait qu'ils rejettent l'autorité de l'État, ils utilisent les poursuites privées de toutes sortes pour revendiquer leurs droits devant les tribunaux ou autres instances, dont certains ministères ou organismes. L'objectif étant notamment de faire annuler certaines procédures les impliquant, faire encourir des coûts et des débordements de toutes sortes aux parties impliquées, de ralentir certains processus de recouvrement, d'intimider leur cible et en certaines situations, d'obtenir des droits ou garanties quelconques par un truchement de lois, de dispositions réglementaires et de juridiction<sup>2</sup> et ainsi tenter de nuire sérieusement à certaines personnes<sup>3</sup>.

Leurs cibles sont habituellement des représentants de l'État telles que des juges, des ministres, des officiers, des fonctionnaires, des agents de la paix, des institutions financières... Le dépôt de poursuites frivoles demeure leur stratégie de harcèlement préférée et votre implication, une des clés de leur réussite!

Les tribunaux, dont ceux de la Colombie-Britannique et de l'Alberta<sup>4</sup>, ont eu à se prononcer sur des situations impliquant notamment des documents attestés par des notaires. Ils ont été appelés à annuler et radier plusieurs actes et certaines inscriptions préjudiciables qui résultaient de documents ayant été attestés par des avocats et des notaires. De plus, à au moins une occasion, un notaire de la Colombie-Britannique s'est vu sanctionner par son Conseil de discipline pour avoir contrevenu à son Code de déontologie en acceptant de prêter ses services en de telles circonstances.

## ET LES NOTAIRES DU QUÉBEC DANS TOUT CELA ?

Lorsque vous acceptez de prêter vos services à des transactions, assurez-vous que le tout vous apparaît à tout le moins conforme à la loi. On ne peut faire preuve d'aveuglement volontaire au point de ne pas prendre connaissance du contenu d'un document ou pire, d'attester sans vérifier! Si le tout vous apparaît incompréhensible, illogique... Pourquoi accepter de prêter vos services ?

En vertu de la *Loi sur les tribunaux judiciaires*<sup>5</sup>, les notaires, sans avoir à obtenir de commission de commissaire à l'assermentation, sont d'office autorisés à faire prêter le serment. À titre de notaire, officier public et conseiller juridique, vous faites partie de l'administration de la justice et vous ne pouvez pas accepter d'attester des documents qui ne reconnaissent pas la primauté du droit ou la bafoue. Vous devriez aussi éviter de reconnaître la validité de tout contenu ou risquer d'y donner une pseudo-crédibilité par l'ajout de votre signature et l'apposition de votre sceau!

Au surplus, en vertu de cette même *Loi sur les tribunaux judiciaires*, les honoraires auxquels vous êtes en droit d'exiger ne peuvent excéder 5 \$! Si vous ne prêtez pas vos services pour de l'argent, pourquoi donc acceptez-vous d'agir ?

Extrait de la *Loi sur les tribunaux judiciaires* :  
222. Les commissaires nommés en vertu des articles 214 et 215 et les personnes mentionnées aux articles 219 et 220 ne peuvent exiger un honoraire de plus de 5 \$ pour recevoir une déposition sous serment.

Sachez que le client n'a pas toujours raison : vous êtes le notaire!

Au risque de me répéter : refusez de prêter vos services à des transactions douteuses, frivoles ou dilatoires! ●

1 [http://www.radio-canada.ca/emissions/la\\_croisee/2013-2014/chronique.asp?idChronique=313624](http://www.radio-canada.ca/emissions/la_croisee/2013-2014/chronique.asp?idChronique=313624)  
2 Voir nos Communiqués des 23 août 2007, 22 avril 2008, 6 septembre 2012 et de mai dernier.  
3 À une occasion, de fausses hypothèques maritimes furent même créées en vertu d'une loi révoquée grâce à l'attestation d'un notaire. Ces charges furent consécutivement ratifiées par les tribunaux d'un état américain et par la suite inscrites au RDPRM contre un résident du Québec, affectant sérieusement sa cote de crédit! Voir nos précédents communiqués.  
4 *Meads v. Meads*, 2012 ABQC 571  
5 *Loi sur les tribunaux judiciaires*, LRQ, c T-16

# Cordonnier mal chaussé ?

par Diane Gareau, syndic

## Un ex-associé ou employé quitte votre étude pour s'établir ailleurs. Êtes-vous protégé ?

Je suis toujours surprise de constater le nombre de demandes que nous recevons de la part de notaires qui souhaitent se plaindre... de confrères. Plusieurs de ces demandes ont trait à des retards de toutes sortes : publication d'actes, instrumentation de quit-tance, règlement de succession qui s'éternise, etc. D'autres ne mériteraient pas d'être portés à notre connaissance, n'étant le manque de civisme élémentaire dont certains font preuve dans leurs relations quotidiennes avec des collègues. Ces situations étaient, disons-le, moins fréquentes à l'époque des « bureaux d'enregistrement » où nous étions appelés à nous voir et à nous parler!

Par ailleurs, plusieurs requêtes concernent la propriété des dossiers, des pièces comptables et autres éléments en lien avec des services qui ont été rendus à des clients. C'est sur ces dernières demandes que j'aimerais attirer votre attention encore une fois<sup>1</sup>.

Selon la réglementation en vigueur, un notaire doit conserver dans son étude ses actes ainsi que les dossiers, pièces comptables et autres éléments qui s'y rapportent<sup>2</sup>. Cette obligation permet notamment au notaire de répondre aux demandes qui lui seront adressées par ses clients ou son assureur, par exemple. Le tout permet également à l'Ordre d'exercer son devoir de surveillance, entre autres grâce à l'inspection professionnelle.

Si vous souhaitez conserver les documents et pièces comptables afférents à certains dossiers traités par votre collègue ou employé, il faudra en avoir convenu au préalable. À l'ère des nouvelles technologies, il demeure possible pour un notaire de respecter le règlement sans détenir physiquement l'ensemble de ses dossiers, mais encore faut-il y avoir pensé avant la fin de votre association!

Toute copie requise par vous de votre ex-associé ou employé est à vos frais puisque ces dossiers lui appartiennent, quoique vous en pensiez. Vous comprendrez donc qu'il est primordial d'avoir prévu ces situations à tout contrat d'emploi ou d'association.

À l'inverse, un notaire employé ou associé ne peut quitter l'étude d'un confrère en s'appropriant sans droit la liste de clients ou de contacts ni l'ensemble de ses fichiers informatiques comprenant le fruit d'années de pratique et des centaines de modèles d'acte ou de contrat. Ce genre de situation pourrait justifier que le syndic s'en mêle! ●

1 *Entracte*, vol. 20, n° 8, 15 octobre 2011, p. 8  
2 *Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires*, ch.N-3, r-17.

## Le programme d'assurance 2014

par **Danie Couture**, Directrice adjointe – Souscription  
Coordonnatrice du Programme de prévention

**Le programme d'assurance 2014 a été adopté par le Conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec lors de sa réunion tenue les 19 et 20 septembre derniers.**

Le programme 2014 est sensiblement le même que celui de l'année dernière, à l'exception de deux points en particulier. En effet, vous y constaterez une augmentation de 200 \$ de la contribution de base pour les assurés de classe A et le retrait de la clause d'exclusion 2.04 g) prévue aux contrats d'assurance (Conditions générales et Conditions générales Assurance d'une SARL pour ses anciens membres) relative à la négligence grossière ou à la faute lourde.

### AUGMENTATION DE LA CONTRIBUTION DE BASE À 3 050 \$ DES ASSURÉS DE CLASSE A

La contribution d'assurance de base 2014 sera haussée de 200 \$ pour s'élever à 3 050 \$. Cette hausse est nécessaire en raison, entre autres, d'une diminution des rendements anticipés des placements, du coût du programme de fin de pratique et des hausses de frais d'administration et de souscription.

Il est utile de rappeler que depuis plusieurs années, chaque assuré bénéficie d'un rabais applicable sur sa contribution de base grâce à

l'utilisation d'une partie des surplus cumulés du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires («Fonds d'assurance»). Pour 2014, le coût de la contribution de base a été établi par son actuaire désigné à 3 746 \$, mais en raison d'un rabais de 696 \$, le coût net de la contribution s'établit ainsi à 3 050 \$.

### RETRAIT DE L'EXCLUSION 2.04 g) RELATIVE À LA NÉGLIGENCE GROSSIÈRE OU À LA FAUTE LOURDE

Les contrats d'assurance antérieurs intitulés «Conditions générales» et «Conditions générales Assurance d'une S.A.R.L. pour ses anciens membres» contiennent à leur clause 2.04 g) une exclusion relative à toute réclamation ou partie de réclamation révélant une négligence grossière ou faute lourde de l'assuré. Lorsque cette clause est applicable, elle permet au Fonds d'assurance de retirer à un assuré le bénéfice de la protection accordée par le contrat d'assurance.

Bien que cette clause 2.04 g) ait été reconnue valide par les tribunaux, l'Office des professions du Québec («Office»), a avisé

l'Ordre qu'il lui serait reconnaissant de la retirer du contrat d'assurance considérant qu'elle heurte le principe de protection du public, fondement du système professionnel québécois. En effet, lorsque cette clause est applicable, un réclamant ne peut espérer recevoir une indemnité du Fonds d'assurance. Il ne peut alors compter que sur le patrimoine personnel du notaire pour être éventuellement indemnisé.

La position de l'Office étant sans équivoque sur le sujet, l'Ordre et le Fonds d'assurance ont conjointement entrepris des travaux d'analyse de l'impact d'un éventuel retrait de la clause d'exclusion 2.04 g) du contrat d'assurance.

À l'issue de ces travaux, le Conseil d'administration de la Chambre des notaires a approuvé, lors de sa réunion du 19 et 20 septembre 2013, le libellé des contrats d'assurance intitulés «Conditions générales» et «Conditions générales Assurance d'une S.A.R.L. pour ses anciens membres» prévoyant le retrait de la clause d'exclusion 2.04 g) relative à la négligence grossière et la faute lourde.

### RAPPEL IMPORTANT

En vertu de l'article 3.01 des «Conditions générales» et «Conditions générales Assurance d'une S.A.R.L. pour ses anciens membres», vous devez aviser sans délai le Fonds d'assurance de toute réclamation reçue, ou l'aviser dans les meilleurs délais de tout fait ou circonstance portés à votre connaissance et pouvant donner ouverture à une réclamation, et ce, au cours de la période d'assurance, laquelle se termine le **31 décembre 2013**.

### CONCLUSION

Hormis deux changements, le programme d'assurance 2014 s'inscrit dans la continuité de celui de 2013. Le Fonds d'assurance continue ainsi d'offrir à ses assurés des protections d'assurance adaptées à leur pratique professionnelle et à leur capacité de payer la contribution de base tout en prenant en considération ses besoins pécuniaires et sa santé financière. ●



## Symposium

# La situation financière des aînés

Fondation  
du Barreau  
Québec

**28 novembre 2013 • Hyatt Regency – Montréal**

**DROIT DES SOCIÉTÉS**

# L'aliénation d'un immeuble et la dissolution d'une société par actions



par Michel Perreault,  
LL. M., notaire

Ce thème, qui fera l'objet de deux articles, couvre principalement deux catégories de situations : l'aliénation d'un immeuble par une personne morale dissoute (les effets de la dissolution et les alternatives), et l'aliénation par une personne morale reconstituée (les effets de la reconstitution). Aux fins de ces articles, nous nous concentrerons sur les personnes morales régies par la *Loi sur les compagnies* (partie I LCQ, partie III LCQ), sur celles régies par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) (LSA) et sur celles régies par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (LCSA), sans oublier les règles prévues à la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (LPLE) applicables à des telles situations. Les opérations de dissolution et de liquidation des sociétés par actions régies par une loi québécoise autre que la LSA (par loi spéciale) peuvent être assujetties, à titre supplétif, par les dispositions de la LSA<sup>1</sup>. Les autres personnes morales qui ne sont pas régies de façon supplétive par la LCQ pourront voir les articles 355 à 364 du Code civil s'appliquer.

Établissons dès le départ qu'une aliénation que devrait faire une personne morale dissoute n'est généralement pas impossible, voire irréparable si elle a été effectuée. Bien que les grands principes<sup>2</sup> qui régissent ce thème conduisent à la perte de la personnalité juridique de la personne morale dissoute, et donc à la perte de sa capacité d'aliéner, le législateur a mis en place certaines fictions légales qui permettent de valider les actes ainsi posés, en rétablissant rétroactivement sa personnalité juridique tout en protégeant les droits acquis par les tiers.

Trois grands chapitres divisent l'étude de ce thème. Nous ferons d'abord un rappel des modes de dissolution, pour ensuite en examiner les effets et concluons avec la question de savoir qui, selon les circonstances, peut aliéner et de quelle manière.

## A. LES MODES DE DISSOLUTION

La dissolution est soit volontaire, soit forcée. La dissolution volontaire résulte d'une décision interne de la société alors que la dissolution forcée peut résulter d'une décision administrative (par le registraire des entreprises ou le directeur des corporations), d'une décision du tribunal ou être l'effet de l'application d'une disposition de la loi. Ces modes de dissolution s'exercent différemment selon les types de personne morale.

### LCQ (PARTIE I, PARTIE III)

La dissolution **volontaire** d'une compagnie régie par la partie I LCQ ou d'une personne morale régie par la partie III LCQ est accordée par le registraire à la suite d'une demande des administrateurs ratifiée par les actionnaires (membres) de la personne morale en suivant les règles prévues aux articles 28 à 29 LCQ et les politiques administratives du registraire.

La dissolution **judiciaire** a lieu par l'annulation des lettres patentes pour différents motifs prévus à l'article 829 du *Code de procédure civile*.

La dissolution **légale** a lieu en vertu de l'article 715 LSA si la compagnie n'a pas continué son existence sous la LSA avant le 14 février 2016.

La dissolution **administrative** a lieu :

- > par l'effet de la radiation de l'immatriculation de la personne morale pour défaut de produire la déclaration annuelle à l'égard de deux années consécutives (59 LPLE); ou
- > par la dissolution décrétée par le registraire pour défaut de produire de déclaration

d'immatriculation dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales*<sup>3</sup>, ancêtre de la LPLE (289 LPLE). Elle n'est pas automatique; le registraire doit la décréter.

### LSA

La dissolution **volontaire** de la société par actions régie par la LSA est un droit des actionnaires ou, à défaut, des administrateurs. Elle se fait :

- > par déclaration, du consentement des actionnaires (308 à 311);
- > par déclaration de l'actionnaire unique (312 à 315); ou
- > par déclaration, du consentement du conseil d'administration si elle n'a ni bien, ni obligation, ni actionnaire (316).

La dissolution **administrative** peut résulter du défaut de produire la déclaration annuelle à l'égard de deux années consécutives (59 LPLE).

La dissolution **judiciaire** peut résulter de l'une des causes prévues aux articles 450, 451, 461 à 463 LSA.

### LCSA

La dissolution **volontaire** de la société par actions régie par la LCSA est aussi un droit des actionnaires ou, à défaut, des administrateurs. Elle se fait :

- > à la demande des administrateurs lorsque la société n'a émis aucune action (210(1));
- > à la demande des actionnaires, lorsque la société n'a ni biens ni dettes (210(2));
- > à la demande des actionnaires, lorsque la société a des biens ou des dettes et que, préalablement à la dissolution, les biens ont été répartis entre les actionnaires et qu'il a été pourvu au paiement des dettes (210(3)).

La dissolution **administrative** peut être décrétée par le directeur dans les circonstances suivantes :

- > lorsque la société n'a pas débuté ou exercé ses opérations après 3 ans de sa constitution, est sans administrateur ou ne transmet pas les documents prévus par la loi (212(1));
- > lorsque la société n'a pas été prorogée dans les délais (268).

La dissolution **judiciaire** peut être prononcée :

- > si la société n'a pas tenu d'assemblées annuelles pendant 2 ans consécutifs ou a obtenu un certificat sur la base de faits erronés (213);

> en cas d'abus par la société à l'égard des actionnaires si la convention unanime des actionnaires le permet ou si la dissolution est une mesure juste et équitable (214).

## B. LES EFFETS DE LA DISSOLUTION

Indépendamment du mode de dissolution (volontaire, administratif, judiciaire ou légal), la personne morale dissoute cesse d'exister<sup>4</sup>. Elle perd sa personnalité juridique et donc sa capacité d'acquies et d'aliéner. Toutefois, cet état n'est pas toujours irrévocable; il peut en effet être suspendu en certaines circonstances. Par ailleurs, certains effets indirects sont associés à la dissolution. Ces variations dépendent de la loi applicable.

### LCQ (PARTIE I, PARTIE III)

#### La réversibilité et l'irréversibilité de la dissolution

La dissolution **volontaire** d'une compagnie (partie I LCQ) était irréversible jusqu'au 14 février 2011. Depuis cette date, la compagnie (partie I LCQ) qui a été dissoute volontairement avant ou depuis le 14 février 2011, de même que la compagnie qui sera dissoute légalement le 14 février 2016 en vertu de l'article 715 LSA, le cas échéant, pourront être reconstituées sous une société régie par la LSA grâce à l'article 365, alinéa 2 LSA. La dissolution volontaire d'une personne morale (partie III LCQ) est toujours irréversible. Par ailleurs, il ne semble pas y avoir de disposition légale permettant au tribunal de faire reprendre existence à une compagnie ou une personne morale qu'il a dissoute.

Pour ce qui est de la dissolution **administrative**, l'alinéa 5 de l'article 59 LPLE prévoit que la personne morale dissoute est réputée continuer son existence pour terminer toute procédure judiciaire ou administrative. La dissolution administrative est réversible. Puisqu'elle résulte de la radiation de l'immatriculation de la personne morale faute d'avoir respecté les exigences administratives de la LPLE (59 LPLE), si ces exigences sont à nouveau respectées, il sera possible de demander la révocation de la radiation et de faire reprendre existence à la personne morale rétroactivement (63 LPLE).

#### L'effet de la dissolution sur les dettes et les biens de la personne morale

En ce qui concerne les dettes, l'article 29 LCQ prévoit que l'administrateur d'une compagnie ou d'une personne morale qui n'établit pas sa bonne foi est responsable, à l'égard des créanciers qui n'ont pas consenti à la dissolution, des dettes de la compagnie existantes au moment de la

dissolution. Ainsi, malgré la dissolution, ces dettes subsistent à l'égard de ces personnes.

Pour ce qui est des biens existants au moment de sa dissolution, des nuances s'imposent pour la compagnie (partie I LCQ) et pour la personne morale (partie III LCQ).

a) La compagnie (partie I LCQ)

L'exercice du pouvoir sur les biens d'une compagnie (partie I LCQ) varie selon que les biens auront ou non été dévolus aux actionnaires y ayant droit avant la dissolution.

Si ses biens ou les droits dans ses biens ont été dévolus aux actionnaires y ayant droit<sup>5</sup> **avant la dissolution**, seuls ces derniers pourront les aliéner. Il sera possible d'établir l'origine de leur droit de propriété en référant à l'acte de dévolution<sup>6</sup> présenté en sommaire à des fins d'inscription au registre foncier.

À défaut de telle dévolution, les biens restants de la compagnie sont administrés par le ministre du Revenu du Québec en vertu du paragraphe 2(3) de la *Loi sur les biens non réclamés*<sup>7</sup>. Les pouvoirs du ministre sur ces biens sont prévus aux articles 14 à 24<sup>8</sup>. Nous y reviendrons. En vertu de l'article 24 de cette loi, le ministre jouit d'un pouvoir d'aliénation qui est exercé avec ou sans l'autorisation du tribunal, selon la valeur du bien.

b) La personne morale (partie III LCQ)

Les règles pour la personne morale (partie III LCQ) sont les mêmes que pour la compagnie régie par la compagnie (partie I LCQ) **à moins que** ses lettres patentes contiennent des dispositions l'obligeant, en cas de liquidation, à céder ses biens à une entité poursuivant des objets ou des activités analogues aux siennes. Si de telles dispositions existent, il faudra préalablement démontrer qu'une telle cession a eu lieu ou, à défaut, démontré à tout le moins que des efforts ont été faits pour trouver de telles entités ou qu'elles ont cessé d'exister.

### LSA

#### La réversibilité de la dissolution

La dissolution d'une société en vertu de la LSA est **toujours** réversible rétroactivement, à la demande d'une personne intéressée adressée au

>>> Suite à la page suivante

## DROIT DES SOCIÉTÉS

registraire si elle a été dissoute volontairement (365 LSA) ou adressée au tribunal si ce dernier en a autorisé la dissolution (366 LSA). Dans un cas comme dans l'autre, des conditions pourront être imposées à la reconstitution. Il en est de même de la dissolution à la suite d'une décision du registraire en vertu de la LPLE (59, 63 à 65).

Dans les deux premiers cas, c'est la procédure de reconstitution qui lui redonnera rétroactivement existence, alors que dans le dernier cas, c'est la révocation de la radiation par le registraire qui le permettra.

Par ailleurs, malgré sa dissolution, la société demeure partie à toute procédure judiciaire ou administrative à laquelle elle était partie avant sa dissolution (306 LSA, 59, al.5 LPLE) et toute nouvelle procédure peut être engagée contre elle dans les **trois** ans de sa dissolution (306 LSA).

### L'effet de la dissolution sur les dettes et les biens de la société

À la différence de la LCQ, ce sont les actionnaires de la société qui sont responsables de ses dettes lors de sa dissolution, et ce, jusqu'à

concurrence de la valeur de la part du reliquat qu'ils ont reçue (305).

En ce qui concerne les biens existants de la société au moment de la dissolution, les règles sont les mêmes que celles qui s'appliquent pour les compagnies (partie I LCQ). Le pouvoir d'aliéner appartient aux actionnaires si les biens leur ont été dévolus avant la dissolution à défaut de quoi, le ministre du Revenu qui devra intervenir.

### LCSA

#### La réversibilité de la dissolution

La dissolution d'une société régie par la LCSA est, à l'exemple de la LSA, **toujours** réversible rétroactivement, peu importe qu'elle ait été dissoute volontairement, par le tribunal ou par le directeur (209(1)). Dans tous les cas, c'est la procédure de reconstitution qui lui redonnera rétroactivement existence. À la manière des personnes morales régies par la LCQ ou la LSA, la société demeure partie à toute procédure judiciaire, pénale ou administrative à laquelle elle était partie avant sa dissolution et toute nouvelle procédure peut être intentée contre elle dans les **deux** ans de sa dissolution (226).

Il est important de rappeler que la société régie par la LCSA qui est assujettie à l'obligation de s'immatriculer au registre des entreprises du Québec (REQ) en vertu de l'article 21 LPLE ne peut être dissoute par le registraire québécois pour non-respect de l'article 59 LPLE. Ce dernier n'a aucun pouvoir sur l'existence d'une société d'une autre autorité législative que le Québec (59, al. 4 LPLE). Il ne peut que procéder à la radiation de l'immatriculation de cette société et intervenir auprès de la société en vertu des dispositions pénales prévues à la LPLE (152 à 163).

### L'effet de la dissolution sur les dettes et les biens de la société

La dissolution de la société fédérale ne fait pas disparaître ses dettes. Ses actionnaires en sont responsables jusqu'à concurrence de ce qu'ils ont reçu des produits de la liquidation (226(4)).

Quant aux biens qui subsistent au moment de la dissolution, ils sont dévolus à Sa Majesté du Chef du Canada (228). Cette dévolution constitue un transfert de propriété en faveur du gouvernement fédéral ce qui lui donne le pouvoir d'aliéner ces biens.

Nous verrons, dans un prochain article, comment s'exerce le pouvoir d'aliéner par les personnes à qui il est attribué en vertu des effets de la dissolution. ●

- 1 Article 1 LSA. La LSA ne régit donc pas les compagnies régies par la partie I LCQ qui continuent d'être régies, pour leur dissolution, par les dispositions de la LCQ et les politiques administratives mises en place par le registraire et pour leur liquidation, par la *Loi sur les liquidations* (L.R.Q., c. L-4).
- 2 Ces principes sont généralement les mêmes pour tous les types de personne morale.
- 3 L.R.Q., c. P-45, remplacée le 14 février 2011 par la LPLE.
- 4 Articles 28.1 à 29 LCQ (partie I et partie III) et article 357 du Code civil; article 321 LSA; paragraphe 210(6) LCSA.
- 5 Les actionnaires qui ont droit de partager le reliquat des biens lors de la liquidation, c.-à-d. tous les actionnaires pour qui ce droit n'est pas expressément exclu.
- 6 Le tribunal, dans l'arrêt *Rémillard c. Québec* (2012) QCCS 6343, a conclu que l'acte de dévolution des biens aux actionnaires y ayant droit constitue un acte attributif de propriété et non un acte translatif de propriété.
- 7 L.R.Q., c. B-5.1.
- 8 Communiquez avec la Direction principale des biens non réclamés, 500, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 10.00, Montréal (Qc) H2Z 1W7, 1-866-840-6939.

## AVIS

# Vigilance en matière d'immigration

Lors d'une rencontre récente, des représentants du ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles (MICC)<sup>1</sup> ont porté à notre attention certaines situations où les notaires et les avocats pourraient être interpellés. Nous tenons par le présent texte à vous en faire part.

Le MICC est responsable de l'administration du Registre québécois des consultants en immigration. Pour pouvoir agir légalement au Québec, tout consultant en immigration doit respecter un certain nombre de critères. Le MICC inscrit au Registre le nom des consultants ainsi reconnus et habilités à représenter des clients. Ce Registre est disponible pour consultation par la population<sup>2</sup>.

Or il appert qu'un certain nombre de consultants non reconnus ou dont le statut leur a été retiré par le MICC exerceraient néanmoins dans ce domaine en approchant des professionnels du droit, avocats ou notaires, afin que ceux-ci agissent comme prête-nom.

Il est du devoir tant de la Chambre des notaires que du Barreau de vous mettre en garde devant une telle situation. Les notaires et les avocats peuvent agir personnellement à titre de mandataires, mais se doivent de respecter leurs obligations déontologiques. Ils ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à des transactions illégales ou frauduleuses et devraient en tout temps éviter d'agir par complaisance pour des tiers. Nous vous invitons donc à être

très vigilants et à ne pas hésiter à communiquer avec le MICC en cas de doute. On peut le faire en contactant M. Fakhri Gharbi, par téléphone au 514-864-2022, poste 25068, ou par courriel à [fakhri.gharbi@micc.gouv.qc.ca](mailto:fakhri.gharbi@micc.gouv.qc.ca). ●

- 1 Le MICC est notamment responsable de l'application des lois et règlements en matière d'immigration au Québec.
- 2 Voir le registre à l'adresse suivante : <http://www.micc.gouv.qc.ca/fr/dossiers/reglementation-consultants/index.html>. Il existe également un organisme au niveau fédéral, le Conseil de réglementation des consultants en immigration du Canada, qui tient une liste de membres à l'adresse suivante : <http://fr.iccr-crc.ca/AboutUs/public/membershiplistFull.cfm>.

# Centre d'expertise en droit immobilier (CEDI)

DES INTERVENTIONS et des RÉFÉRENCES pour les notaires dans les domaines de l'immobilier et des institutions financières

### DES INTERVENTIONS AUPRÈS :

- > Des institutions financières
- > Des prêteurs hypothécaires
- > Des organismes réglementaires
- > Des sociétés d'État
- > Des municipalités
- > Du Registre foncier
- > Etc.

### DES RÉFÉRENCES À :

- > Des notaires spécialistes
- > D'autres intervenants du domaine immobilier
- > Des organismes externes
- > Des ressources documentaires
- > Des informations disponibles sur le Web
- > Etc.

### EXEMPLES DE CAS PRATIQUES :

- > Relevés de compte
- > Radiations
- > Assurance de titres
- > Instructions au notaire
- > Publication
- > Etc.

\*Par ailleurs, le CEDI ne peut pas émettre d'opinions juridiques ni régler des problèmes de titres ou trancher entre deux interprétations en droit.



### CONTACTEZ-NOUS :

Par téléphone : 514-879-1793 ou 1-800-263-1793, poste 5272  
Par courriel : [cedi@cnq.org](mailto:cedi@cnq.org)

# CEOLI

# Certificat de localisation sur terrain vacant : un document utile pour la mise en valeur de l'immeuble

par Francis Roy, a.-g., professeur,  
Département des sciences géomatiques, Université Laval

Le certificat de localisation est un document préparé par l'arpenteur-géomètre, dans lequel il exprime son opinion quant à « la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter »<sup>1</sup>. Ce document est surtout utilisé lors d'une transaction immobilière, puisqu'il est souvent requis par le prêteur hypothécaire et que le vendeur est tenu d'en remettre copie à l'acheteur<sup>2</sup>. Prenant la forme d'un rapport textuel et d'un plan graphique, le certificat de localisation est un complément aux titres de propriété<sup>3</sup>; il présente un constat professionnel actuel sur la correspondance entre le droit de propriété immobilière et son objet foncier (c'est-à-dire l'immeuble physique).

## UN FONDS DE TERRE AVEC OU SANS BÂTIMENT

Le Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation définit le terme « bien-fonds » comme étant « un bien immeuble tel qu'un fonds de terre avec ou sans bâtiment, une propriété superficière, une copropriété divise ou une partie privative d'un immeuble possédé en copropriété divise »<sup>4</sup>. Dans la très grande majorité des cas, le certificat de localisation porte sur un immeuble construit et aménagé. L'arpenteur-géomètre émettra alors son opinion professionnelle en appréciant notamment les marques d'occupation par rapport aux limites, la localisation de construction et autres structures, leur nombre d'étages et la nature du parement extérieur, l'état d'avancement de travaux de construction le cas échéant. Ainsi, une bonne partie de l'analyse de l'arpenteur-géomètre dépend alors de la présence de constructions, de structures et d'aménagement sur le bien-fonds.

### Localisation – définir = pas uniquement des constructions

Dans le cadre de la confection d'un certificat de localisation, le travail de l'arpenteur-géomètre ne se limite pas au seul positionnement des constructions à l'intérieur du terrain. Son travail porte aussi sur la localisation du bien-fonds lui-même par rapport aux immeubles voisins, de ses limites telles que décrites dans les titres de propriété, illustrées sur le plan cadastral et concrétisées sur le terrain par des marques d'occupation, des empiètements subis, des zones de contraintes (par exemple d'inondation ou d'érosion), des servitudes ou des infrastructures souterraines non apparentes. Ainsi, il arrive parfois que les services de l'arpenteur-géomètre soient requis pour préparer un certificat de localisation à l'égard d'un terrain vacant, sur lequel il n'y a aucune construction ni aménagement. Bien que de tels cas soient moins fréquents et que certains éléments de contenu obligatoires du certificat de localisation deviennent sans objet<sup>5</sup>, le travail de l'arpenteur-géomètre demeure utile. En effet, malgré l'absence de constructions, le certificat de localisation exprime l'opinion de l'arpenteur-géomètre quant à la position du bien-fonds et de ses limites (bien qu'il ne s'agisse pas d'un bornage fixant légalement leur position), aux empiètements exercés par des propriétaires voisins, ou au positionnement de diverses servitudes ou contraintes d'aménagement (bandes de protection riveraine, zones d'inondation, zones à risque, zones aéroportuaires, etc.). Le destinataire d'un tel certificat de localisation sur terrain vacant pourrait ainsi constater par lui-même, à la lecture du plan, l'extension spatiale de certaines restrictions légales applicables à son immeuble et, par conséquent, apprécier la superficie du terrain exempte de contraintes et pouvant être construite. Que le terrain sur lequel il porte soit construit ou non, le certificat de localisation joue autant un rôle informatif (sur la situation existante) que préventif (à l'égard d'opérations futures sur l'immeuble).

## UN CONTRAT DE SERVICE PARTICULIER

Il est important d'ajouter que le demandeur d'un certificat de localisation sur terrain vacant devrait faire part à l'arpenteur-géomètre de ses intentions particulières et lui indiquer le but particulier du travail requis. S'il cherche à connaître l'extension spatiale des différentes contraintes physiques et restrictions légales s'appliquant au

bien-fonds et, par conséquent, à déterminer l'espace constructible afin de planifier un projet de construction, le client devrait confier à l'arpenteur-géomètre un contrat de service particulier à cet effet. L'arpenteur-géomètre pourrait alors être tenu d'ajouter certains renseignements dans son document, par exemple :

- > Les superficies libres de contraintes et restrictions quant à la construction et l'aménagement;
- > La conformité des dimensions et de la configuration du terrain à l'égard du règlement municipal de lotissement (en lien avec le caractère constructible du lot);
- > Les normes d'implantation minimales à l'égard de certaines catégories de construction.

Le certificat de localisation sur terrain vacant est donc un document utile, mais qui répond à des besoins particuliers. Par exemple, ce n'est peut-être pas tant le constat sur l'état physique et légal d'un immeuble réel et actuel qui prime, que la connaissance du potentiel de construction et d'aménagement du bien-fonds. La production du certificat de localisation pourrait aussi répondre à une condition d'émission d'un permis de construction, afin d'informer la municipalité de l'existence d'une superficie suffisante pour recevoir une construction présentée sur plan. Enfin, il ne faut pas non plus négliger l'obligation de l'arpenteur-géomètre de visiter le terrain, ce qui lui permet de faire certaines constatations, et d'alerter le notaire le cas échéant, quant à des éléments n'apparaissant pas aux actes.

Exprimant ordinairement un constat rétrospectif sur immeuble construit (afin d'informer les parties à une transaction), le certificat de localisation peut donc indiquer le potentiel prospectif de construction d'un terrain vacant. Cette utilité n'est pas négligeable et répond à une demande sociale certaine : à une époque où les normes balisant l'exercice du droit de propriété sont de plus en plus nombreuses et d'une application complexe, le besoin de renseignement et de garantie sur les possibilités d'usage d'un immeuble en particulier est devenu le propre du propriétaire immobilier. Ainsi, nous sommes d'avis qu'il y a un rapprochement à faire entre le certificat de localisation québécois et le certificat d'urbanisme français.

## UN SUBSTITUT AU CERTIFICAT D'URBANISME FRANÇAIS

Dans certains cas particuliers, comme celui du terrain vacant, le certificat de localisation peut être utilisé, à défaut d'un autre acte professionnel plus approprié, comme une sorte de certificat d'urbanisme, existant en France mais absent au Québec<sup>6</sup>. Il serait alors considéré comme le « moins pire » substitut d'un véritable acte professionnel portant spécifiquement sur les restrictions légales à l'exercice du droit de propriété sur un immeuble en particulier (notamment en matière d'urbanisme, de conservation patrimoniale et de protection environnementale).

Le certificat d'urbanisme français est un acte de l'administration communale, préparé à des fins informatives (indication des droits,

limitations, taxes et obligations applicables) ou opérationnelles (indication de la faisabilité d'un projet de construction sur un terrain en particulier). Il a une validité de 18 mois, ce qui entraîne un gel des normes applicables au terrain visé à l'égard de toutes modifications pouvant survenir pendant cette période. Ce gel a pour effet de sécuriser légalement l'opportunité d'entreprendre un projet de construction dans un environnement normatif stable. L'article L.410-1 du Code de l'urbanisme<sup>7</sup> prévoit justement ce qui suit :

*Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :*

- a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain;
- b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

*Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.*

*Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'État, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.*

*Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L. 422-1 du présent code.*

Toutefois, il est important de mentionner qu'un tel certificat d'urbanisme ne se substitue pas à l'obligation d'obtenir une autorisation de construire en bonne et due forme (par exemple un permis de construction).

## CONCLUSION

Le certificat de localisation sur terrain vacant demeure un document utile, mais dont la destination est quelque peu différente de celle du certificat de localisation sur terrain construit. Son utilité réside dans le fait que le constat exprimé par l'arpenteur-géomètre sur l'état du droit applicable à un immeuble foncier renseignera le client sur de possibles problèmes existants (comme un empiètement subi), ainsi que sur le potentiel futur de construction. Ainsi,

>>> Suite à la page suivante

## CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

nous sommes d'avis que le certificat de localisation sur un terrain construit traite d'une situation concrète et actuelle tandis que celui portant sur un terrain vacant s'intéresse davantage à une situation à venir.

Depuis son apparition au Québec dans les années 1940<sup>8</sup>, le certificat de localisation a subi une forte évolution, entre autres pour en adapter le contenu aux normes toujours plus nombreuses et complexes qui encadrent l'exercice du droit de propriété foncière. En plus d'exprimer une opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles d'un immeuble par rapport aux titres de propriété, au cadastre et aux marques d'occupation, le certificat de localisation renseigne aussi aujourd'hui sur les restrictions légales applicables à l'usage de l'immeuble. Pensons aux normes découlant d'un règlement de zonage, aux contraintes environnementales, aux régimes de protection du territoire agricole et du patrimoine culturel, à l'identification de l'extension spatiale des zones d'inondation, bandes de protection riveraine, zones d'érosion, milieux sensibles, etc. Ainsi, le certificat de localisation offre à son lecteur une source d'information appréciable quant à

l'adéquation entre les titres de propriété et l'objet foncier (c'est-à-dire le terrain) et aussi sur l'étendue et la portée des restrictions de droit public.

L'arpenteur-géomètre est régulièrement sollicité pour se prononcer sur de telles restrictions de droit public qui encadrent l'exercice du droit de propriété, surtout en ce qui concerne la fameuse question des droits acquis en matière de zonage. Souvent, ces demandes devraient être formulées de façon particulière, car elles excèdent le contrat de service ordinaire confié à l'arpenteur-géomètre lorsqu'il confectionne un certificat de localisation. Ainsi, le certificat de localisation permet à l'arpenteur-géomètre, dans son champ de compétences, d'informer ses clients sur l'étendue et la portée des restrictions de droit public applicables à un immeuble en particulier. L'arpenteur-géomètre fournit ainsi une analyse professionnelle à l'échelle de la parcelle. Sur un terrain vacant, l'information contenue au certificat de localisation est très utile pour identifier des contraintes physiques et légales à une opération future de construction, et ainsi aider le propriétaire à planifier un projet de mise en valeur de l'immeuble. ●

- 1 *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, R.R.Q., c. A-23, r. 10, art. 2.
- 2 *Code civil du Québec*, art. 1719.
- 3 Berthier BEAULIEU, *Le certificat de localisation*, 2<sup>e</sup> édition, Montréal : Chambre des notaires du Québec, Wilson & Lafleur ltée, La collection Bleue, Série Répertoire de droit, 2008, para. 1; voir aussi : *Placements Miracle c. Larose*, [1980] C.A. 287, 289.
- 4 *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, R.R.Q., c. A-23, r. 10, art. 1.
- 5 Notamment les paragraphes 6°, 14°, 16°, 17°, 19° et 23° de l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, R.R.Q., c. A-23, r. 10.
- 6 Cette opinion a déjà été exprimée dans un article plus étoffé, publié en 2006 dans la *Revue du notariat* : Francis ROY, « Du certificat de localisation et la reconnaissance des droits acquis en matière d'urbanisme : la portée de l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre », (2006) 108 *R. du N.*, 225-271.
- 7 *Code de l'urbanisme*, art. L. 410-1 (disponible sur le site de Legifrance : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)).
- 8 Voir : Dermot I. O'GALLAGHER, « The surveyor's certificate of survey and location » Contribution n° 42, La Société de Géodésie de Québec, Publication du Comité de pratique de la Corporation des arpenteurs-géomètres, 1946, 28 p.

## Communiqué

# Aux notaires qui transmettent des projets de radiation à la Banque Nationale



La Banque Nationale vous informe qu'elle a procédé à la mise à jour des coordonnées pour la transmission des projets de radiation ainsi que les suivis.

### Transmission du projet de radiation :

Secteur Radiations hypothécaires  
500, côte de la Place-d'Armes, 26<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 2W3  
Transit 5496-1

Télécopieur : 514-394-6509  
Courriel : [ctph.quittances@bnc.ca](mailto:ctph.quittances@bnc.ca)

### Personnes-ressources pour suivi :

Lorsque le délai de 45 jours est expiré :  
Secteur Radiations hypothécaires  
Télécopieur : 514-394-6509  
Téléphone : 514-412-0360  
Courriel : [ctph.quittances@bnc.ca](mailto:ctph.quittances@bnc.ca)


Lorsque le délai de 90 jours est expiré :  
Communiquez avec le bureau qui a fourni la documentation de remboursement.  
Section Radiations hypothécaires  
Transit 5496-1  
Courriel : [regine.leroy@bnc.ca](mailto:regine.leroy@bnc.ca)

Nous vous rappelons qu'il est important d'inscrire le numéro de transit 5496-1 lors de la transmission

d'un projet de radiation. Le tout permet aux documents d'être acheminés au bon secteur en réduisant les délais de traitement.

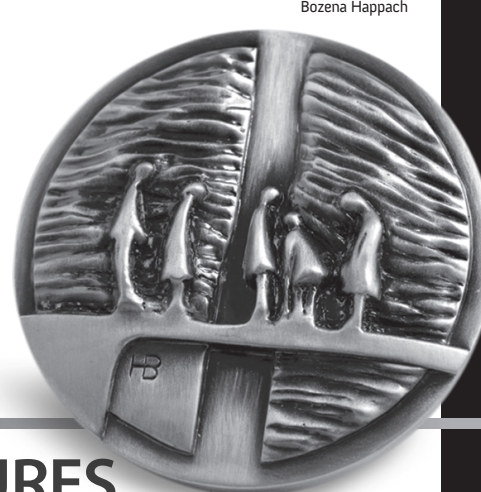
Vous trouverez l'information complète à la section « Radiation » de l'Inforoute notariale.

Nous vous remercions pour votre habituelle collaboration. ●



# PRIX DE LA JUSTICE DU QUÉBEC

Conception de la médaille :  
Bozena Happach



LA PLUS HAUTE  
DISTINCTION  
HONORIFIQUE  
REMISE DANS  
LE DOMAINE  
JURIDIQUE


## APPEL DE CANDIDATURES

Le Prix de la justice du Québec a été institué pour rendre hommage à une personne qui s'est illustrée par son action à promouvoir les valeurs d'une justice à la portée de tous, intègre, impartiale et efficace.

Pour proposer une candidature pour le Prix de la justice 2013, rendez-vous au [www.prixdelajustice.gouv.qc.ca](http://www.prixdelajustice.gouv.qc.ca), avant le 31 décembre 2013.

UN  
**QUÉBEC**  
POUR TOUS

Québec



**CENTRE DE DOCUMENTATION ET DE RESSOURCES INFORMATIONNELLES**

# Nouveautés législatives

Cette rubrique a pour but de vous informer des nouveaux projets de loi, des modifications législatives et règlements qui visent plus particulièrement des sujets d'intérêt notarial.

Période couverte :

> *Gazette officielle du Québec* : du 18 septembre au 9 octobre 2013, numéros 38 à 41 inclusivement. La *Gazette officielle du Québec* est disponible gratuitement sur le site des Publications du Québec : <http://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/>

> *Gazette du Canada* : 14 septembre au 12 octobre 2013, Partie I, numéros 37 à 41 et Partie II, numéros 20 et 21 et les éditions spéciales nos 1 et 2. La *Gazette du Canada* est disponible gratuitement sur le site de la *Gazette du Canada* : <http://www.gazette.gc.ca/gazette/home-accueil-fra.php>

Le CDRI est à votre disposition pour toute recherche législative (débat, entrée en vigueur, historique, mise à jour, décret, modifications) ou complément d'information. ●

LÉGISLATION PROVINCIALE	ENTRÉE EN VIGUEUR	GAZETTE OFFICIELLE PARTIE II
Mise en œuvre de certaines dispositions du discours sur le budget du 20 novembre 2012 (Loi concernant principalement la) (Projet de loi 25, L.Q., 2013, c. 16)	Voir les articles 215 et 216 de la loi pour les différentes mises en vigueur Note : cette loi modifie plusieurs lois importantes voir les notes explicatives de la loi.	2013, n° 38, p. 3997
Code civil et d'autres dispositions législatives en matière de recherche (Loi modifiant le) (Projet de loi 30, L.Q., 2013, c. 17)	14 juin 2013	2013, n° 39, p.4099
Dispositions législatives concernant principalement le secteur financier (Loi modifiant les) (Projet de loi 31, L.Q., 2013, c. 18)	Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le 14 juin 2013, à l'exception : 1° des dispositions des articles 33 et 34, qui entreront en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2014; 2° des dispositions des articles 77, 78 et 92 et du paragraphe 3° de l'article 97, qui entreront en vigueur à la date ou aux dates fixées par le gouvernement.	2013, n° 39, p. 4107
Aide juridique (Règlement modifiant le Règlement d'application de la Loi sur l'aide juridique et sur la prestation de certains autres services juridiques) (Décret 957-2013)	10 octobre 2013	2013, n° 39, p. 4231
Aide juridique (Règlement modifiant le Règlement sur l'aide juridique – Loi sur l'aide juridique et sur la prestation de certains autres services juridiques) (R.L.R.Q., c. A 14)	Projet de règlement	2013, n° 41, p. 4629
Maltraitance des personnes vulnérables hébergées dans le réseau de la santé et des services sociaux (Loi visant à enayer la) (Projet de loi 399)	Présentation	

# Les nouveautés documentaires

Voici un aperçu de quelques titres nouvellement disponibles au CDRI. Pour en savoir plus sur l'ensemble des acquisitions, consultez la rubrique prévue à cet effet sur le site du CDRI.

Cette nouvelle édition tient compte des dernières modifications apportées au Code civil, à la doctrine et à la jurisprudence depuis l'édition précédente.

(Source : [www.editionsyvonblais.com](http://www.editionsyvonblais.com))



**FAMILLE**  
Barreau du Québec, Service de la formation continue, **Développements récents en droit familial**, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, xiii, 414 p., (Développements récents ; 372).

Ce recueil regroupe les textes des conférences qui ont eu lieu le 13 septembre 2013 à Québec et le 20 septembre 2013 à Montréal.

Table des matières :

- > Les enfants en bas âge et ces ordonnances qui les concernent – *Marie Christine Kirouack*
- > De choses et d'autres en droit de la famille – La jurisprudence marquante en droit de la famille pour 2012 et 2013 – *Michel Tétrault*
- > La fiducie en droit familial : à l'abri de qui et de quoi? – *Marie-Claude Armstrong, Julie Brisson et Laure Bonnave, avec la collaboration de Anne-Sophie Lamonde*

(Source : [www.editionsyvonblais.com](http://www.editionsyvonblais.com)) ●

**BIENS ET PROPRIÉTÉ**  
Lamontagne, Denys-Claude, **Biens et propriété**, 7<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013, 696 p.

L'ouvrage *Biens et propriété* propose une analyse critique du droit des biens dans la perspective des principaux livres que le Code civil lui consacre, soit le droit de propriété, son acquisition, ses démembrements et ses modalités.

## L'HUISSIER DE JUSTICE

Votre partenaire lors d'inventaire des biens d'une succession

### LE CONSTAT PAR HUISSIER

- une preuve en cas de litige
- la mémoire des faits

www.chjq.ca **Chambre des huissiers de justice du Québec**

**514-879-1793 / 1-800-263-1793, poste 5043**  
**cdri@cnq.org**

# La Référence – Doctrine et jurisprudence

Voici une sélection des chroniques, des commentaires d'arrêt et des jugements d'intérêt publiés dans le Bulletin En bref Droit civil disponible sur le site de La Référence pour la période du 13 septembre au 4 octobre 2013. En cas de besoin, le CDRI peut vous aider à compléter votre recherche.

## CHRONIQUES ET COMMENTAIRES D'ARRÊT

### Article 816 C.c.Q.

MORIN, Christine. – Chronique – Les recours des créanciers et légataires particuliers impayés et la barrière de l'article 816 C.c.Q.. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1410).

«L'auteure analyse l'article 816 du Code civil afin de dégager dans quels cas cette disposition législative met fin aux recours des créanciers et des légataires particuliers impayés.»

### Bail commercial

FINN, Shaun. – Commentaire sur la décision 9160-8356 Québec inc. c. Riocan Holdings (Québec) inc. – L'impossibilité d'invoquer une clause d'exclusivité inexistante dans le cadre d'un bail commercial. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1391).

«L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure décide qu'une clause d'exclusivité implicite ne peut être invoquée, dans le cadre d'un litige découlant d'un bail commercial, lorsque ce dernier ne comporte aucune mention expresse en ce sens.»

### Bonne foi

CHAMASS, Carla. – Chronique – Les règles du Fairplay : un guide de la conduite de bonne foi exigée dans les relations commerciales et économiques. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1422).

«L'auteure examine l'évolution de l'obligation d'agir de bonne foi en regard de l'instauration de nouveaux standards de conduite dans un contexte d'affaires ainsi que les objectifs et rôle d'intervention des tribunaux dans la relation entre les parties.»

### Commentaire sur le projet de loi 47

CHAMPOUX, Jean-François. – Commentaire sur le projet de loi 47, intitulé «Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives en matière d'adoption, d'autorité parentale et de divulgation de renseignements» - La fin d'une longue gestation. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1419).

«L'auteur commente les modifications apportées au Code civil en matière d'adoption, d'autorité parentale de divulgation de renseignements par le projet de loi 47, lequel a été déposé le 14 juin 2013.»

### Hypothèque légale de la construction

PROVENCHE, Christine. – Commentaire sur la décision C.S. Terre inc. c. Renaud-Prescott – La décontamination d'un immeuble, de réels «travaux de construction ou de rénovation»? – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1418).

«L'auteure commente une décision en matière d'hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble à la suite de l'exécution de travaux de décontamination des sols. Plus particulièrement, elle traite de l'analyse du juge Pierre Dallaire concernant la notion de «travaux de construction ou de rénovation» visée à l'article 2726 C.c.Q. et donnant ouverture à la publication d'une hypothèque légale de la construction, dans un contexte de travaux de décontamination des sols.»

### Médias sociaux

BERGERON, Vincent. – Chronique – L'effet Streisand : les risques inhérents aux médias sociaux dans un contexte litigieux. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1420).

«L'auteur analyse l'influence de l'avènement des médias sociaux sur la diffusion et le partage d'information, ainsi que les conséquences de cette influence sur les situations litigieuses. À l'aide d'exemples concrets, l'auteur observe certains risques particuliers liés aux commentaires du public sur les réseaux sociaux concernant des procédures judiciaires n'étant pas considérées comme sympathiques. Ces commentaires du public peuvent, dans certains cas, grandement endommager l'image d'une entreprise ou d'un justiciable, nonobstant le bien-fondé des procédures intentées. L'auteur présente finalement certaines pistes de solutions pour tenter d'éviter des situations problématiques en lien avec les nouvelles règles du jeu observées.»

### Obligation alimentaire – Enfant majeur handicapé

PERRÉAULT, Stéphanie. – Chronique – L'obligation alimentaire à l'égard d'un enfant majeur qui, en raison de son état de santé physique ou mentale, est incapable de subvenir à ses besoins : un contrat à vie? – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1408).

«L'auteure aborde la question de l'obligation alimentaire pour des enfants majeurs handicapés ou dont l'état de santé rend difficile l'atteinte de leur autonomie. Elle analyse l'état de la jurisprudence actuelle et particulièrement l'arrêt de la Cour d'appel rendu le 19 mars 2013 dans la cause *Droit de la famille – 13675* concernant l'impact du paiement d'une prestation de l'État sur l'obligation alimentaire des parents à l'égard d'un enfant majeur inapte à travailler.»

### Obligation in solidum

VACHON-THERRIEN, Renée-Maude. – Chronique – L'irrecevabilité du recours des suites d'une

quittance donnée à un codébiteur solidaire ou in solidum : un risque pour le demandeur?. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1412).

«L'auteure traite de l'impact d'une quittance donnée à un codébiteur solidaire ou in solidum dans le cadre d'un règlement hors cour sur le recours exercé contre les autres codébiteurs.»

### Rôle du juge

ROCHETTE, Judith. – Commentaire sur la décision St-Arnaud c. L. (C.) – Le rôle du juge du procès et l'appréciation de son travail par la Cour d'appel. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1417).

«L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel est invitée par le médecin appelant à revoir le travail effectué par le juge de première instance, qu'il critique sévèrement. En effet, ce dernier, après examen de la preuve, accueille le recours en responsabilité professionnelle des demandeurs à l'encontre du médecin défendeur, dans un jugement élaboré de 66 pages. La Cour d'appel considère qu'elle n'a pas à intervenir pour réexaminer les inférences tirées par le juge de première instance pour retenir un lien causal entre la faute et le préjudice. Elle confirme également que le juge de première instance était bien fondé à utiliser la réserve prévue à l'article 1615 C.c.Q. Enfin, elle rejette les prétentions de l'appelant qui se plaignait de la partialité du juge de première instance.»

### Technologies de l'information

VERMEYS, Nicolas W. – Chronique – Revue jurisprudentielle canadienne sur les technologies de l'information / Nicolas W. Vermeys et Patrick Gingras. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, septembre 2013, EYB2013REP1416).

«Les auteurs effectuent une revue de certaines décisions québécoises d'intérêt traitant, de façon principale ou accessoire, des technologies de l'information.»

### JUGEMENTS D'INTÉRÊT

#### 12 septembre 2013

**4053532 Canada inc. c. Longueuil (Ville de)**, EYB 2013-226080 (C.A., 27 août 2013)

«La Cour d'appel statue sur les droits de mutation exigibles lors du transfert de propriété d'un immeuble sous emphytéose, «repassant les faux plis» de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* par la même occasion.»

#### 19 septembre 2013

**F. (G.) c. C. (D.), sub nom. Droit de la famille – 132381**, EYB 2013-226408 (C.A., 6 septembre 2013)

«La Cour d'appel détermine que l'épouse a droit à une pension alimentaire entre conjoints non assujettie d'un terme.»

**Bourbonnais c. 9168-3615 Québec inc.**, EYB 2013-226392 (C.A., 5 septembre 2013)

«Les droits des copropriétaires divis doivent, dans certains cas, céder le pas à ceux de l'ensemble des copropriétaires, lorsque les droits individuels et collectifs s'opposent.»

#### 25 septembre 2013

**Arteau c. Turmel**, EYB 2013-225886 (C.Q., 16 août 2013)

«Le courtier immobilier se porte garant des éléments contenus dans la fiche descriptive de l'immeuble; sa responsabilité peut être retenue si ces éléments sont erronés.»

**Wolf v. Daudelin**, EYB 2013-226371 (C.S., 20 août 2013)

«Un avocat est condamné à payer 8 500 \$ à un ancien client pour négligence professionnelle alors qu'il le représentait dans un procès criminel.»

#### 26 septembre 2013

**Duval Balloo c. Carcasse**, EYB 2013-226636 (C.S., 11 septembre 2013)

«Un homme reconnu coupable d'un homicide involontaire coupable est jugé indigne de succéder à la défunte.»

**D. (A.) c. L. (D.), sub nom. Droit de la famille – 132415**, EYB 2013-226586 (C.S., 9 septembre 2013)

«Le Tribunal décide de surseoir partiellement au jugement entérinant une convention sur mesures accessoires au stade de la réception de la requête en rétractation de jugement.»

**9161-3729 Québec inc. (Royal LePage Anne Shears) c. Monfared**, EYB 2013-226260 (C.Q., 29 août 2013)

«La Cour rejette le recours en réclamation de commissions entrepris par le courtier de la venderesse contre le défendeur et conclut que la «vue sur la rivière» constituait une caractéristique suffisamment importante pour justifier que ce dernier retire son offre d'achat, bien que dûment acceptée, lorsque cet élément s'est avéré sérieusement compromis.»

#### 27 septembre 2013

**D. (N.) c. C. (B.), sub nom. Droit de la famille – 132495**, EYB 2013-226864 (C.A., 18 septembre 2013)

«La Cour d'appel octroie 398 000 \$ à une conjointe de fait sur la base de l'enrichissement injustifié.»

#### 3 octobre 2013

**Brault c. Dagenais**, EYB 2013-226879 (C.S., 11 septembre 2013)

«Une convention notariée liant des conjoints de fait est frappée de nullité pour cause de crainte.»

#### 1<sup>er</sup> octobre 2013

**Lévesque c. Landry**, EYB 2013-226740 (C.Q., 17 septembre 2013)

«La Cour sursoit pour un an à la demande de partage d'un immeuble détenu en copropriété indivise, car l'indivisaire qui l'habite est handicapé.» ●

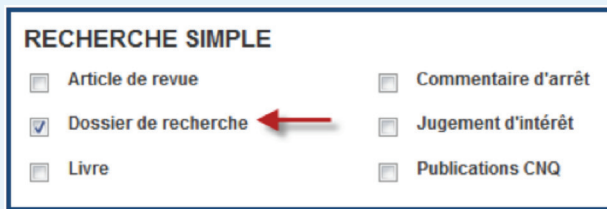
**CENTRE DE DOCUMENTATION ET DE RESSOURCES INFORMATIONNELLES**

# Des notaires nous ont demandé...



Plusieurs d'entre vous font appel à nos services. Vos questions constituent pour notre équipe une véritable source d'inspiration dans la création de dossiers de recherche en lien avec la pratique notariale. Depuis 1975, le CDRI a pu constituer cette collection en rassemblant dans chaque dossier la doctrine, la jurisprudence et la législation pertinentes au sujet abordé.

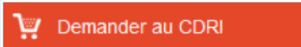
Chaque dossier de recherche vous permet ainsi de prendre connaissance rapidement de la question abordée. Dans cette chronique, nous vous faisons part des nouveautés, mais vous pouvez également consulter l'ensemble des dossiers de recherche en sélectionnant la collection lors de vos recherches dans la banque du CDRI.



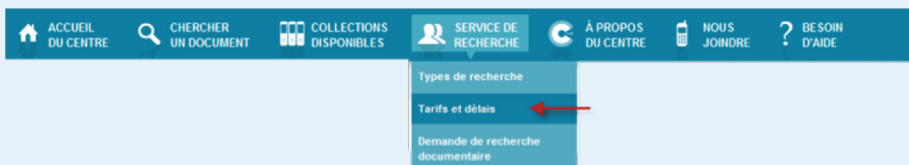
Pour obtenir un dossier cité dans cette rubrique du journal *Entracte*, rien de plus simple! Vous n'avez qu'à remplir le formulaire de demande de recherche documentaire sur le site du CDRI à partir de l'onglet « Service de recherche » en spécifiant dans « Sujets » la référence du dossier.



Si vous avez ciblé un dossier lors d'une recherche, cliquez sur le bouton « Demander au CDRI » et nous vous l'acheminons dans les meilleurs délais.



Tous les détails portant sur les tarifs et les délais pour l'obtention d'un dossier sont disponibles à partir de l'onglet mentionné précédemment soit « Service de recherche ».



Voici donc les dossiers pour ce numéro d'*Entracte* :

### Vente à réméré

Dossier de recherche sur la vente à réméré, vente avec faculté de rachat

Référence : G-94 (dossier à jour au 1<sup>er</sup> mai 2013)

### Frais funéraires – Frais de notaire et succession insolvable

Dossier de recherche sur la question de savoir si, dans le cas d'une succession déficitaire ou insolvable, les frais funéraires et les frais de notaire doivent être acquittés prioritairement.

Référence : G-99.2 (dossier à jour au 1<sup>er</sup> juillet 2013)



# Quelques détails sur les résultats d'une demande de recherche formulée au CDRI

## ACCÈS RAPIDE À L'INFORMATION JURIDIQUE EN LIGNE

Lorsqu'une question de recherche est soumise au CDRI, nous faisons en sorte d'offrir les résultats les plus exhaustifs qui soient. Cette réalité n'est pas notre seule prérogative, car depuis notre nouvelle tarification introduite en avril dernier, nous nous assurons également de fournir au notaire le maximum d'informations juridiques en ligne sans frais additionnels. Parmi les résultats qui sont transmis par courriel, on retrouve ainsi de nombreux hyperliens permettant d'accéder sans frais au texte intégral des documents. D'autres documents sont également cités afin d'offrir un complément d'information, mais nécessiteront des frais de numérisation ou de téléchargement. Le notaire pourra alors en faire la demande s'il le désire.

## BORDEREAU STRUCTURÉ POUR UN MEILLEUR REPÉRAGE

Afin de faciliter la consultation du bordereau de réponse et pour pouvoir identifier plus rapidement les deux types de documents, nous les avons dissociés. Dans les sections « ... en ligne », le texte intégral des documents est disponible à l'aide d'hyperliens et dans les sections « ... sur demande », on retrouve le détail des frais pour chaque référence. Si vous souhaitez des documents de cette dernière section, rien de plus simple. Vous n'avez qu'à cliquer sur le lien prévu à cet effet dans le haut du bordereau afin de préciser vos besoins auprès du CDRI. De cette façon, vous serez toujours en mesure de connaître exactement les coûts de votre recherche qui s'ajouteront à vos frais de base initiaux.

Centre de documentation et de ressources informationnelles (CDRI) 2 août 2013

Me Notaire Untel, notaire

Vous trouverez ci-dessous les résultats de votre recherche.

Veuillez noter que parmi les résultats, certains hyperliens ne sont pas accessibles en ligne. Lorsque les sections « Doctrine en ligne », « Jurisprudence en ligne » ou « Législation en ligne » sont présentes, vous pouvez cliquer sur le lien prévu à cet effet afin de préciser vos besoins auprès du CDRI. De cette façon, vous serez toujours en mesure de connaître exactement les coûts de votre recherche qui s'ajouteront à vos frais de base initiaux.

Pour obtenir tout autre document rattaché à cette recherche, vous avez CINQ (5) JOURS ouvrables pour en faire la demande (soit jusqu'au 9 août 2013), en [cliquant ici](#). Des frais additionnels s'ajouteront. Passé ce délai, la recherche sera fermée et le relevé des frais vous sera acheminé.

Pour toute question, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

**SUJET DE RECHERCHE**  
Succession insolvable dont les héritiers sont des enfants mineurs à savoir si la renonciation doit être faite seulement par le tuteur qui est la mère des enfants

**DOCTRINE EN LIGNE**

- Beauchamp, Michel - Les hauts et les bas d'une succession insolvable / Beauchamp, Michel - Publié dans : Cours de perfectionnement du notariat, (2001) 1 C.P. du N. 65
- Beaulne, Jacques - La liquidation des successions / Beaulne, Jacques - Publié dans : Répertoire de droit/Nouvelle série - Doctrine, (2023) R.D.N.S. - Doctrine, « Successions », Document 1
  - Renonciation par un mineur : par. 219-220
  - Capacité requise pour renoncer : règles générales : par. 274
  - Capacité pour la vente de droits successoraux et la renonciation transmissive : par. 294
  - Héritier unique incapable : par. 544-549
  - La succession insolvable : par. 581-582
  - Transmission au profit d'un mineur : par. 683

**DOCTRINE SUR DEMANDE**

- Lamontagne, Marc-André - Liquidation et partage de successions. - (Dans : La réforme du code civil, Presses de l'Université Laval, volume 1, 1993, pp. 355-430).  
Succession insolvable : p. 400-402  
Frais numérisation : 2,00\$
- Cantin Cumyn, Madeleine - L'administration du bien d'autrui. - Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2000. - xxvii, 467 p. - (Coll. Traité de droit civil)  
Renonciation à une succession et l'acceptation d'une donation avec charge : p. 188-190  
Frais numérisation : 2,00\$

**JURISPRUDENCE EN LIGNE**

CanLII

- (renonciation /s succession) mineur  
19 résultats

**LÉGISLATION EN LIGNE**

- Code civil du Québec, RLRQ, c C-1991  
Art. 173, 192, 638, 646, 784 et 785

Au plaisir de vous être utile à nouveau.

Cordialement,

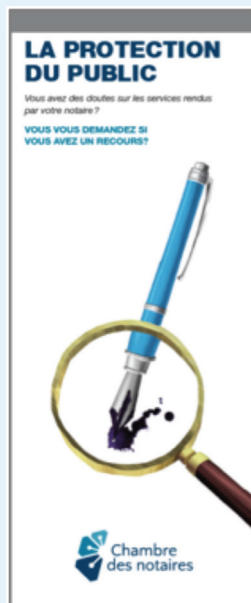
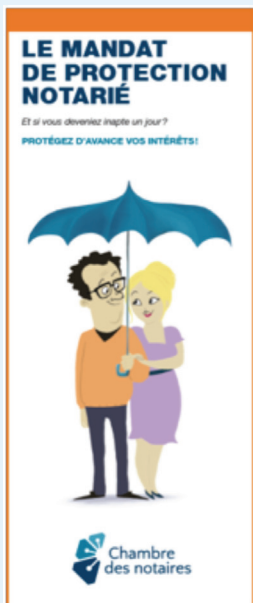
**Claudine Laflamme**  
Recherchiste  
Centre de documentation et de ressources informationnelles (CDRI)  
Direction du développement de la profession  
Chambre des notaires du Québec  
600-1801, avenue McGill College  
Montréal QC H3A 0A7

Tél. : 514 879-1793 / 1 800 263-1793, poste 5043  
Télééc. : 514-879-1923  
Certifiée ISO 9001:2008 - Un service hors pair, la seule façon de faire!

## PUBLICATION

# Les dépliants destinés à votre clientèle

## Nouveaux titres et traduction de la collection maintenant disponibles !



Lors des Cours de perfectionnement en avril dernier, nous vous avons présenté en primeur les nouveaux dépliants informatifs à contenu juridique destinés à votre clientèle.

Nous sommes heureux de vous présenter la suite. Trois nouveaux titres en français se sont ajoutés à la collection : **Le mandat**

**de protection**, **l'Union de fait** et la **Protection du public**. Exceptionnellement, un lot de ce dernier vous sera remis gratuitement pour chacune de vos commandes. Le dépliant intitulé **Vos papiers s'il vous plaît!** a également été revu et mis à jour. Il est maintenant disponible et fera partie d'une autre collection de dépliants qui est actuellement en cours de développement.

Nous en avons profité pour traduire en anglais tous les dépliants français qui sont actuellement disponibles. Tel que mentionné dans un numéro précédent de *l'Entracte*<sup>1</sup>, les nouveaux dépliants ont été conçus dans un langage clair pour le public afin de rendre plus accessibles les principaux termes juridiques. Le contenu a été allégé et le visuel adapté en arborant les personnages animés que l'on retrouve sur le nouveau site Web public de la Chambre.

Afin de remplacer le logo sur votre présentoir, veuillez prendre note que nous avons fait imprimer un autocollant spécial qui doit être apposé sur l'ancien logo. Pour le commander, et ce sans frais, vous devez contacter Francine Larose au Service des publications de la Chambre à [francine.larose@cnq.org](mailto:francine.larose@cnq.org).

En terminant, nous vous rappelons que pour passer une commande, vous devez consulter l'Inforoute notariale sous l'onglet « Services aux membres/Commande de dépliant ». Vous trouverez sur cette page l'inventaire complet des dépliants, brochures, magazines, ainsi que toute l'information nécessaire pour passer votre commande (entre autres, votre code d'utilisateur et mot de passe). ●

<sup>1</sup> Vent de fraîcheur sur notre collection de dépliants, vol. 22, n° 5, 15 juin 2013

Du **1<sup>er</sup> octobre** au **30 novembre**,  
participez au concours

ASSURER SON **ENTREPRISE**,  
C'EST GAGNANT



À GAGNER :  
**5 PRIMES ANNUELLES D'ASSURANCE**  
JUSQU'À CONCURRENCE DE  
**5 000 \$ CHACUNE \***

Pour participer :  
Assurez votre étude notariale,  
votre immeuble ou vos véhicules commerciaux  
avec La Personnelle avant le 30 novembre 2013.

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS  
**1 866 350-8282**



La bonne combinaison.

Certaines conditions s'appliquent. La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. \* Cinq (5) prix d'une valeur totale maximale de 25 000 \$. Le montant de chaque prix est basé sur la prime annuelle d'assurance fixée lors de l'achat ou du renouvellement de la police d'assurance émise durant la période du concours, jusqu'à concurrence de 5 000 \$ (taxe incluse). Concours ouvert aux résidents du Québec majeurs au moment du tirage. Le gagnant devra répondre correctement à une question d'habileté mathématique. Tirage le 13 décembre 2013. Règlement à [lapersonnelle.com/assureurcestgagnant-notaires](http://lapersonnelle.com/assureurcestgagnant-notaires).

# Droit et pratique de la copropriété

Formations offertes aux notaires et dispensées par :

**Me Serge Allard**



DROIT ET PRATIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ  
NOTIONS ESSENTIELLES  
(30 heures juridiques)

LA COPROPRIÉTÉ PAR PHASES  
(12 heures juridiques)

L'ALIÉNATION DES FRACTIONS  
(6 heures juridiques)

MODALITÉS, PLANS DE COURS, INFORMATION ET INSCRIPTIONS :  
**sergeallardnotaire.com**

**FORMATION**

# À l'agenda – Formation continue AUTOMNE 2013

TITRE DU COURS	NOVEMBRE	DÉCEMBRE
Aspects fiscaux de la fiducie pour détention d'une résidence principale	29 Montréal	4 Valleyfield
Autopsie d'une succession	8 Joliette	5 Drummondville
Circulation transfrontalière des actes accessoires à un acte authentique principal	7-8 Montréal	
Cours de perfectionnement du notariat	20-21-22 Québec	
Fiscalité et planification pour notaires	28 Saint-Jean-sur-Richelieu	3 Montréal 10 Laval
Formation sur la banque du Centre de documentation et des ressources informationnelles (CDRI)	26 Webex (p.m.)	4 Webex (a.m.) 13 Webex (a.m.)
L'art d'être maître de stage : démarrez du bon pied!	7-8 Montréal	2-3 Longueuil
Les conventions de vie commune : contenu et enjeux	11 Montréal (ville Saint-Laurent)	13 Saint-Jean-sur-Richelieu
Procédures non contentieuses devant notaire I (base)		9-10-11-12 Montréal

**Politique d'annulation :** pour connaître la politique d'annulation applicable, veuillez vous référer à la page d'inscription de chaque formation.  
**Pour vous inscrire,** veuillez accéder à l'Inforoute notariale sous la rubrique Formation/Formations offertes en salle par la Chambre.  
**Pour plus de renseignements :** veuillez communiquer avec le secteur de la formation à l'adresse [formation@cnq.org](mailto:formation@cnq.org) ou par téléphone au 514-879-1793 ou 1-800-263-1793, poste 5232. ●

## L'art d'être maître de stage : démarrez du bon pied! (12 HEURES)

### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?

La formation s'adresse principalement aux notaires qui agissent ou désirent agir à titre de maître de stage et qui sont intéressés à acquérir les outils nécessaires pour l'encadrement et la supervision efficace d'un stagiaire.

### OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Vous apprendrez notamment à développer vos habiletés communicationnelles et à planifier et préparer un stage et à superviser et évaluer un stagiaire.

### CONTENU

Plus spécifiquement, les sujets suivants seront abordés :

- > développement des habiletés de communication;
- > la préparation et la planification du stage;
- > procédure de supervision et les outils;
- > l'évaluation.

### APPROCHE PÉDAGOGIQUE

Capsules théoriques, exercices et discussions.

### MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Le matériel sera remis sur place aux participants.

### FORMATEUR

Le formateur, Fernand Gervais, psychopédagogue et professeur agrégé à la faculté des sciences de l'éducation de l'Université Laval a développé en collaboration avec la direction du développement de la profession, le programme qui vous est offert.

### PRÉALABLE

Détenir une autorisation d'agir à titre de maître de stage avant l'inscription à la formation. ●

## Formation sur la banque du CDRI (1 HEURE)

### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?

Cette formation s'adresse au notaire qui souhaite approfondir ses connaissances tant sur le contenu que sur le fonctionnement de la nouvelle banque du CDRI. Cette formation lui permettra de développer ses habiletés de recherche par l'application de méthodes efficaces lui permettant ainsi d'optimiser ses résultats de recherche.

### OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Plus précisément, ce cours permettra aux participants à partir d'exemples pratiques :

- > d'explorer le contenu disponible sur le site du CDRI;
- > de connaître les collections recherchables;
- > d'explorer les différentes interfaces de recherche;
- > de mettre en pratique les différentes fonctionnalités de recherche.

### CONTENU

1. Interfaces de recherche
  - > Page d'accueil, Recherche simple et Recherche avancée
  - > Structure de la banque
2. Formulation d'une requête
  - > Règles d'écriture générales applicables sur le site
3. Formulation d'une requête dans l'interface de recherche avancée :
  - > Opérateurs de base dits booléens
  - > Indexation dans la zone « Sujets »
  - > Opérateurs de proximité et parenthésage dans la zone « Texte intégral – Publ. CNQ »
  - > Raffinement de la requête

### APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- > Exposé théorique
- > Démonstration / exemples pratiques
- > Formation Webex

### MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Le matériel qui comprend le plan de formation ainsi que la présentation PowerPoint sera remis sur place aux participants.

### FORMATRICE

Sophie Lecoq, M.S.I., bibl. prof., chef de service du CDRI

**Aucune formation préalable n'est requise ●**

ÉTUDE GÉNÉALOGIQUE



S A V A R Y

## Recherche Internationale d'héritiers

20 ans d'expertise en recherche successorale

- Recherche et localisations d'héritiers
- Recherche de bénéficiaires d'assurance-vie
- Localisation de légataires testamentaires
- Correction de titres

165, rue Bonaventure  
C.P. 1447, Trois-Rivières  
Qc G9A 5L2

**819 376-7037**

Sans frais : 1 866 376-7037

Télécopieur : 819 376-6032

[info@etude-savary.com](mailto:info@etude-savary.com)

[www.etude-savary.com](http://www.etude-savary.com)



## FORMATION

# Les procédures non contentieuses devant notaire

## Formation en vue de l'accréditation

(TUTELLE AU MINEUR – 7 HEURES) (OUVERTURE OU RÉVISION D'UN RÉGIME DE PROTECTION – 7 HEURES) (ASPECTS PSYCHOSOCIAUX – 7 HEURES)

### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?

Cette formation s'adresse aux notaires qui souhaitent obtenir l'accréditation pour agir en matière d'ouverture ou de révision d'un régime de protection et de mandat donné par une personne en prévision de son inaptitude.

### OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Cette formation vise à familiariser les participants avec les aspects suivants des procédures devant notaire :

- > les aspects juridiques;
- > les aspects psychologiques et psychosociaux;
- > les problématiques familiales découlant de l'inaptitude d'un proche;
- > la lecture de l'évaluation psychosociale;
- > la préparation et le déroulement de l'interrogatoire.

### CONTENU

Procédures devant notaire en matière testamentaire et de tutelle au mineur (**non obligatoire pour l'accréditation – 7 heures**).

Aspects juridiques de la procédure applicable devant notaire : ouverture ou révision d'un régime de protection et mandat donné en prévision de l'inaptitude du mandant (**obligatoire pour l'accréditation – 7 heures**).

Aspects liés à l'interrogatoire de la personne visée : aspects psychosociaux (**obligatoire pour l'accréditation – 7 heures**).

### APPROCHE PÉDAGOGIQUE

Une présentation théorique sera suivie de la résolution d'un cas pratique.

### MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Des documents qui pourront servir ultérieurement de guides de référence seront remis aux participants. Toutefois, pour les formations « Tutelle au mineur » et « Ouverture ou révision d'un régime de protection », les participants doivent apporter leur **Code civil** et leur **Code de procédure civile**.

### FORMATEURS

Michel Beauchamp, notaire (Tutelle au mineur et Ouverture ou révision d'un régime de protection)

Monique Renaud, travailleuse sociale (Aspects psychosociaux)

**Aucune formation préalable n'est requise ●**

## Autopsie d'une succession (6,5 HEURES)

### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?

Cette formation **de base** s'adresse principalement aux jeunes membres qui ont **moins de cinq ans** au Tableau de l'Ordre ou aux notaires qui **n'ont jamais ou peu réglé** de succession et qui désirent ajouter ce champ d'expertise à leur pratique.

Le règlement d'une succession n'est pas de tout repos. Plusieurs étapes, beaucoup d'intervenants, de l'argent, de l'émotion et des personnes qui ont un historique familial assez chargé! Bref, ce processus nécessite l'intervention d'un spécialiste qui agira avec doigté. Au cours de cette formation, le formateur disséquera chacune des étapes de la liquidation d'une succession, de l'appel du liquidateur jusqu'à la remise des chèques aux héritiers. À l'aide d'exemples pratiques, le formateur traitera de toutes les étapes requises par la loi pour le règlement complet d'une succession.

### OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Plus précisément, ce cours permettra aux participants :

- > de pouvoir conseiller adéquatement ses clients lors de la liquidation d'une succession;
- > d'accepter des mandats de liquidation d'une succession;
- > de régler une succession du début à la fin.

### CONTENU

- > Les opérations préliminaires
- > L'identification des héritiers
- > La liquidation des droits familiaux
- > La détermination du patrimoine successoral
- > L'option des successibles
- > L'administration de la succession
- > Les opérations de liquidation
- > La fin de la liquidation

### APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- > Capsules théoriques
- > Présentation de cas pratiques

### MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Le matériel, qui comprend un recueil des diapositives, des exemples et la jurisprudence, sera remis sur place aux participants. De plus, nous vous demandons de bien vouloir apporter votre *Code civil du Québec*.

### FORMATEUR

Michel Beauchamp, notaire

**Aucune formation préalable n'est requise ●**

## Aspects fiscaux de la fiducie pour détention d'une résidence principale (6,5 HEURES)

### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?

Cette formation s'adresse principalement aux notaires pratiquant en droit immobilier qui sont appelés à réaliser des transferts de résidences impliquant des fiducies et aux rédacteurs de fiducie pour détention d'une résidence principale.

### OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Plus précisément, ce cours permettra aux participants de connaître les **aspects fiscaux** liés à :

- > la cession d'une résidence en faveur d'une fiducie;
- > la détention d'une résidence par une fiducie;
- > la vente d'une résidence par une fiducie;

- > le transfert d'une résidence par une fiducie en faveur d'un bénéficiaire.

Afin d'être en mesure de :

- > prévoir les caractéristiques et clauses nécessaires à l'acte constitutif de la fiducie permettant un transfert sans impact fiscal de la résidence en sa faveur;
- > informer le client relativement au fonctionnement de la fiducie suivant sa constitution;
- > s'assurer de l'absence d'impact fiscal préalablement à un transfert d'une résidence impliquant une fiducie.

### CONTENU

- > Examen des règles fiscales liées à la fiducie pour détention d'une résidence principale
- > Examen des caractéristiques à prévoir lors de la rédaction de l'acte constitutif de la fiducie pour détention d'une résidence principale
- > Exemples de clauses à insérer à l'acte constitutif de la fiducie pour détention d'une résidence principale

### APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- > Capsules théoriques
- > Exemples de clauses

### MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

- > Diaporama
- > Recueil en version papier

### FORMATRICE

Geneviève Champagne, notaire, LL. M. Fisc.

**Aucune formation préalable n'est requise mais une connaissance des règles de constitution d'une fiducie est essentielle ●**



**B é b é e s t a r r i v é !**

Demandez votre Trousse  
**NOUVEAUX PARENTS**

À VOTRE ÉCOUTE

LE GROUPE  
**RENAUD**  
ASSOCIÉS INC.

1 888 687 9197

**FORMATION**

**NOUVELLE FORMATION**

# Fiscalité et planification financière pour notaires (6,5 HEURES)

**À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?**

Cette formation s'adresse principalement aux notaires qui pratiquent le droit des successions ou qui œuvrent en planification financière ou en fiscalité. Elle peut aussi s'adresser à d'autres professionnels intéressés à parfaire leurs connaissances en matière de fiscalité ou de planification financière. Cette formation est une formation de base, toutefois certaines variantes de cas présentés seront de niveau intermédiaire.

**OBJECTIFS SPÉCIFIQUES**

Plus précisément, cette formation permettra aux participants d'incorporer des éléments de fiscalité et planification financière : dans la planification testamentaire, en cas de divorce, en cours de carrière et au moment du décès.

**CONTENU**

Cette formation est conçue et présentée spécifiquement pour un public de notaires. Elle traite de six thèmes et présente les principales questions auxquelles pourraient être confrontés les notaires. Elle vise à permettre au notaire d'incorporer les éléments suivants dans sa pratique :

1. **Imposition** : l'imposition de l'immobilier, l'imposition au décès, l'imposition des revenus de placements, l'imposition des fiducies, le partage des revenus de pension admissible;
2. **Véhicules enregistrés** : REER, FERR, CELI, REEE, REEI, CRI, FRV;

3. **Produits d'assurance** : l'assurance-vie, l'assurance-vie universelle, l'assurance maladie grave, l'assurance invalidité, la fiscalité de l'assurance;

4. **Investissement** : la gestion des investissements, les produits de placements, les fonds communs de placement, les fonds de travailleurs;

5. **Régimes de retraite publics** : RRQ/RPC, PSV, SRG;

6. **Incorporation des professionnels** : les avantages et les limites de s'incorporer, le transfert d'assurance-vie, les salaires/dividendes, les RRI;

**APPROCHE PÉDAGOGIQUE**

Chaque sujet fait d'abord l'objet d'une présentation magistrale. Des questions spécifiques seront ensuite soulevées et répondues. Lorsque pertinent, des variations de la même question seront ensuite présentées.

**MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE**

Le matériel sera remis sur place aux participants

**FORMATEUR**

Martin Dupras, A.S.A., Pl. Fin., D. Fisc.

**Aucune formation préalable n'est requise** ●

**NOUVELLE FORMATION**

# Les conventions de vie commune : contenu et enjeux (6 HEURES)

**À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?**

Cette formation s'adresse à tous les notaires qui souhaitent parfaire leurs connaissances en vue de conseiller adéquatement leur clientèle vivant en union de fait et de leur offrir la possibilité de signer des conventions de vie commune. Cette formation permettra aux juristes de se positionner dans un créneau encore assez peu développé et qui concerne tout de même près de 1 400 000 personnes.

**OBJECTIFS SPÉCIFIQUES**

- Plus précisément, ce cours permettra aux participants :
- > d'obtenir des parties toute l'information pertinente à l'élaboration d'une entente complète;
  - > de comprendre les enjeux et les difficultés en matière de négociation entre conjoints;
  - > d'avoir accès à des modèles de clauses, des questionnaires d'entrevue et des mandats professionnels;

- > de connaître les dernières tendances jurisprudentielles dans le domaine des conventions de vie commune;
- > de mieux saisir le processus de séparation et d'application des conventions.

**CONTENU**

- > L'entrevue préliminaire et le mandat professionnel
- > Les problématiques pouvant être soulevées lors de la négociation
- > Les types de clauses pouvant être insérées au contrat
- > L'indivision immobilière
- > La publication au registre foncier
- > Les obligations alimentaires établies conventionnellement
- > La position des enfants (gardes et pension)
- > La comparaison avec les conventions matrimoniales
- > La médiation et la rupture

**APPROCHE PÉDAGOGIQUE**

- > Capsules théoriques
- > Analyse de cas
- > Analyse de modèles de clauses
- > Échanges et discussions avec les participants

**MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE**

Le matériel sera transmis aux participants par voie électronique.

**FORMATRICE**

M<sup>e</sup> Dominique Lettre, notaire  
Médiatrice familiale, civile et commerciale


**Aucune formation préalable n'est requise** ●



**Sogemec**  
ASSURANCES

POUR TOUS VOS  
BESOINS D'ASSURANCES

Grâce au  
**SERVICE PRÉFÉRENCE**  
LAISSEZ LIBRE COURS À VOS PASSIONS



**SOGEMEC ASSURANCES ÉVOLUE AVEC VOUS**

- Vie
- Médicaments
- Invalidité
- Maladie
- Frais généraux
- Automobile
- Maladies graves
- Habitation
- Soins de longue durée
- Entreprise

POUR EN SAVOIR PLUS :

**1 800 361-5303 / 514 350-5070 / 418 990-3946**

Par courriel ou Internet :  
information@sogemec.qc.ca / www.sogemec.qc.ca

SOGEMEC ASSURANCES  
partenaire de la



Chambre  
des notaires  
du Québec

## FORMATION

# Programme de bourses d'études supérieures

Le Programme de bourses d'études supérieures (PBÉS) a pour but de susciter l'intérêt pour une carrière dans l'enseignement en facilitant l'accès aux études de deuxième et troisième cycles universitaires. Le Programme s'adresse essentiellement aux notaires dont l'excellence du dossier d'études et du cheminement de carrière peut être démontrée.

Les programmes admissibles à une bourse sont la maîtrise en fiscalité, la maîtrise en droit, option recherche (45 crédits au minimum, avec mémoire comptant pour au moins 24 crédits) ainsi que le doctorat en droit. Les montants octroyés sont de 15 000 \$ pour la maîtrise en fiscalité, de 25 000 \$ pour la maîtrise en droit et de 75 000 \$ pour le doctorat. Dans le cadre d'un doctorat effectué à l'étranger, le PBÉS prévoit la possibilité d'un remboursement des frais d'hébergement et de déplacement jusqu'à concurrence de 15 000 \$.

Pour poser sa candidature au Programme, il faut être inscrit au Tableau de l'Ordre et compléter avec succès un programme d'études admissible dans les délais impartis, soit trois ans pour une maîtrise en fiscalité ou une maîtrise en droit, et cinq ans pour un doctorat. De plus, le candidat doit signer un engagement aux termes duquel il s'engage à demeurer notaire pour une période de 10 ans.

Le boursier de l'un ou l'autre des programmes admissibles doit aussi s'engager à autoriser la parution de son mémoire de maîtrise ou de sa thèse de doctorat dans l'une des publications de la Chambre des notaires. Le boursier au doctorat doit de plus s'engager à prononcer, à la demande de la Chambre, une conférence dans le cadre du programme de formation continue de l'Ordre.

Tout candidat doit se soumettre à une entrevue devant un comité de sélection composé de cinq membres nommés par l'Ordre. La décision des membres du comité est finale et sans appel. Les entrevues de sélection se tiendront une seule fois par année, en février, à une date déterminée par l'Ordre. Pour être convoqué aux prochaines entrevues de sélection, toute demande d'aide financière ainsi que les pièces justificatives doivent parvenir à la Chambre au plus tard le **15 janvier prochain**.

Tous les documents relatifs au Programme de bourses d'études supérieures sont disponibles sur l'Inforoute notariale sous l'onglet « Services aux membres / Activités subventionnées / Programme de bourses d'études supérieures ». Pour toute information, communiquez avec la Direction du développement de la profession – Formation et développement, au 514-879-1793 ou au 1-800-263-1793, poste 5945. On peut également écrire à l'adresse [formation@cnq.org](mailto:formation@cnq.org).

TYPES DE PROGRAMME	DÉLAI MAXIMAL	MONTANT ALLOUÉ
<b>Diplôme d'études supérieures en fiscalité<sup>1</sup></b> (limite de 3 bourses <sup>2</sup> ) (30 crédits min.)	2 ans	5 000 \$
<b>Maîtrise en fiscalité</b> (limite de 3 bourses <sup>2</sup> )	3 ans <sup>3</sup>	15 000 \$ <sup>4</sup>
<b>Maîtrise en droit, option recherche</b> (limite de 3 bourses) (45 crédits min. avec mémoire comptant pour au moins 24 crédits)	3 ans	25 000 \$
<b>Doctorat en droit</b> (limite de 3 bourses)	5 ans	75 000 \$ <sup>5</sup>

## Notes :

1. La bourse attribuée au diplôme d'études supérieures en fiscalité est conditionnelle à l'obtention d'une maîtrise en fiscalité.
2. Le nombre de bourses pour la maîtrise en fiscalité est combiné au nombre de bourses remis aux diplômés d'études supérieures en fiscalité.
3. La maîtrise en fiscalité doit être terminée dans les trois ans suivant l'inscription au programme du diplôme d'études supérieures en fiscalité.
4. Le montant alloué sera diminué de toutes les sommes versées dans le cadre du PBÉS ou du PAS pour le diplôme d'études supérieures en fiscalité.
5. Une prime d'éloignement pouvant atteindre 15 000 \$ pourra être versée sur présentation de pièces justificatives concernant notamment les frais d'hébergement et de déplacement pour les doctorats effectués à l'étranger. ●

## Maintenant une gamme de 15 fonds ! Création de deux nouveaux fonds

Grandir  
en confiance

### Fonds à revenu fixe mondial des professionnels

- Il s'adresse aux investisseurs qui recherchent un revenu courant plus élevé et qui désirent une diversification mondiale de titres à revenu fixe.
- Ce fonds investit surtout dans des titres d'emprunt d'émetteurs étrangers, incluant des titres d'emprunt de divers paliers gouvernementaux de pays développés et émergents, ainsi que des titres d'emprunt de corporations possédant différentes cotes de qualité de crédit.

### Fonds à dividendes américains des professionnels

- Il s'adresse aux investisseurs qui recherchent un revenu de dividende courant plus élevé ainsi qu'une volatilité moindre des rendements.
- Ce fonds investit surtout dans des titres de participation qui versent un taux de dividende supérieur à celui du marché. Les gestionnaires cherchent un équilibre entre les titres qui donnent un rendement de dividende élevé et les titres dont le dividende présente un potentiel de croissance intéressant pour les années à venir.

Actionnaire de la  
Financière des professionnels  
depuis 1985

Consultez votre conseiller de la Financière des professionnels afin de déterminer si l'intégration de ces nouveaux fonds serait adéquate dans votre stratégie de placement.

Le présent document ne constitue pas une offre de valeurs, puisqu'elles ne sont offertes que par le Prospectus simplifié de Financière des professionnels – Fonds d'investissement, que vous devez lire avant d'investir. Pour en obtenir un exemplaire, communiquez avec un conseiller à l'un de nos bureaux. Les renseignements peuvent être modifiés sans préavis.

[www.fprofessionnels.com](http://www.fprofessionnels.com)

Montréal 1 888 377-7337  
Québec 1 800 720-4244  
Sherbrooke 1 866 564-0909

## ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE

**SOQUIJ** | Intelligence juridique

La sélection des décisions diffusées dans ces pages est réalisée par la Chambre des notaires du Québec. Pour recevoir quotidiennement toute l'actualité jurisprudentielle pertinente relativement à votre pratique, abonnez-vous à *L'Express*, [soquij.qc.ca/express2.0](http://soquij.qc.ca/express2.0). La reproduction de ces résumés est interdite sans l'autorisation de SOQUIJ.

### J.E. 13-1601

LIBÉRALITÉS – testament – liquidation de la succession testamentaire – biens de la succession – entente de partage des biens d'une succession future – pacte sur succession future – immeuble – droit d'usage – intérêt juridique – prescription extinctive – jugement déclaratoire.

#### Requête en jugement déclaratoire. Rejetée.

Le mari de la demanderesse, Fouad Hodhod, est décédé en mars 2006. Par testament, il a accordé à celle-ci un droit d'usage de leur résidence. En vertu de ce testament, cet immeuble, s'il est toujours en possession des administrateurs de la succession au décès de la demanderesse, revient à la fille de cette dernière, la défenderesse Marie Hodhod. Les défendeurs Milad et Maurice Hodhod, deux des trois enfants du défunt, sont nommés administrateurs de sa succession. En octobre 2009, la demanderesse, la défenderesse Marie de même que ses frères Maurice et Milad ont signé une entente en vertu de laquelle Marie convenait, au décès de la demanderesse, de transférer à chacun de ses frères un tiers de ses droits dans la résidence ou, dans le cas où celle-ci aurait été vendue, de tout droit au capital restant. Cette entente est faite à titre gratuit. Milad est décédé en avril 2011 et, peu après, les relations entre Marie, Maurice et la demanderesse se sont détériorées. Ces deux derniers reconnaissent avoir été informés du contenu de l'entente de 2009, mais ils prétendent avoir signé celle-ci sous la contrainte. Ils n'ont consulté aucun avocat, se contentant des affirmations d'un comptable, qui suggérait que cette entente serait sans valeur. Pour sa part, la demanderesse, qui habite encore la résidence en vertu du droit d'usage dont elle a hérité, prétend avoir voulu acheter la paix, et elle présente une requête en jugement déclaratoire afin de faire annuler l'entente. Elle soutient, tout comme les défendeurs Maurice et Marie, que la succession de son mari n'est pas encore ouverte, car il n'y a eu aucune transmission aux héritiers. L'entente de 2009 constituerait donc un pacte sur une succession non ouverte et serait nulle ab initio.

La demanderesse n'a pas l'intérêt juridique pour demander l'annulation de l'entente de 2009. Celle-ci ne vise qu'à faire en sorte que les trois enfants du couple deviennent copropriétaires de la résidence au décès de leur mère, alors que le testament de leur père ne désignait que la défenderesse Marie. De plus, cette entente ne remplit pas les conditions énoncées dans *Malboeuf c. Brouillet* (C.S., 1998-03-18), SOQUIJ AZ-98026294, B.E. 98BE-524, pour qu'il y ait un pacte sur une succession non ouverte au sens de l'article 631 du Code civil du Québec. En effet, cet article énonce expressément que la succession d'une personne s'ouvre à son décès. À ce moment, le patrimoine du défunt est nécessairement transmis. Il est d'abord transmis à la succession puis aux héritiers, mais ces derniers y ont un droit dès le décès et suivant les dispositions du testament. Le fait que la demanderesse bénéficie d'un droit d'usage de la résidence ne suspend pas l'ouverture de la succession. Celle-ci jouit actuellement de la résidence en vertu de ce même testament, et ce

droit ne peut s'exercer que si la succession est ouverte. Par ailleurs, ce qui fait l'objet du pacte, soit la résidence, ne fait pas partie de la succession de la demanderesse, la seule autre succession non ouverte. D'autre part, dans le contexte où le testament de Fouad fait d'elle la bénéficiaire de la résidence au décès de la demanderesse, Marie est soit la nue-propriétaire de cet immeuble, soit la bénéficiaire en capital de la fiducie constituée aux fins de détenir cette résidence. Le droit d'usage consenti à la demanderesse est un démembrement du droit de propriété, lequel prend fin à son décès et ne se retrouve pas dans son patrimoine. Marie, qui a promis de céder ses droits à ses deux frères, ne s'attend donc pas à hériter de la demanderesse. Elle a déjà hérité de la résidence, mais sous réserve de deux conditions : le décès de la demanderesse est survenu et il n'a pas été autrement disposé de la résidence conformément au testament. Enfin, étant donné que l'entente date d'octobre 2009 et que la demanderesse a présenté sa requête en mars 2013, son recours est prescrit.

*Boussaly c. Hodhod*, juge Pierre Nollet, C.S. Montréal 500-17-076492-134, 2013-08-27, SOQUIJ AZ-50997912, 2013 QCCS 4089, 2013EXP-2940, J.E. 2013-1601 (7 pages).

### J.E. 13-1599

FISCALITÉ – revenu (impôt sur le) – calcul du revenu – gain en capital – transaction immobilière – revenus non déclarés – prix de vente inférieur à celui mentionné dans l'acte de vente – stratagème – présomption de validité – cotisation fiscale – fardeau de la preuve – appréciation de la preuve – témoignage – crédibilité.




ADMINISTRATIF (DROIT) – contrôle judiciaire – cas d'application – fiscalité – Agence du revenu du Québec – appel – cotisation fiscale – calcul du revenu – gain en capital – vente d'immeuble.

#### Appel d'un avis de cotisation. Rejeté.

Dans le contexte de son plan de lutte contre l'évasion fiscale, l'Agence du revenu du Québec (ARQ) a constaté que le contribuable, qui avait vendu deux résidences en 2007, n'en avait déclaré qu'une seule. En mai 2011, elle lui a délivré un avis de cotisation pour cette année d'imposition, lui imposant un gain en capital de 39 360 \$. Au soutien de son appel, le contribuable, qui reconnaît avoir vendu l'immeuble en cause pour 129 000 \$, comme le constate le contrat de vente notarié, allègue qu'une somme de 79 000 \$ représentant des travaux de rénovation qui devaient être exécutés sur l'immeuble doit en être déduite. Il explique qu'il voulait s'en débarrasser parce qu'il éprouvait des difficultés à se faire payer le loyer et il allègue également que l'immeuble loué avait été endommagé par des gens qui y cultivaient de la drogue. Comme il a disposé de sa propriété pour l'unique somme de 50 000 \$, il soutient que c'est sur cette base qu'il doit se voir imposer une cotisation. Subsidièrement, il fait valoir qu'il a été victime d'un stratagème de la part du notaire instrumentant visant à flouer les banques.

Loisirs et activités adaptés pour les jeunes (6-18 ans)  
Habitations adaptées et à loyers modiques  
Prévention et sensibilisation

**FONDATION DES AVEUGLES DU QUÉBEC**

5112, rue Bellechasse  
Montréal (Québec)  
H1T 2A4  
Tél.: 514 259-9470  
Sans frais: 1 855 249-5112  
Télex.: 514 254-5079  
[www.aveugles.org](http://www.aveugles.org)

Le contribuable a acquis l'immeuble en cause en 1991, pour la somme de 48 645 \$, alors que l'évaluation municipale était de 46 300 \$. Selon ses prétentions, il l'a vendu en 2007 pour la somme de 50 000 \$, alors que l'évaluation municipale était de 103 100 \$. En l'espèce, même s'il a pu connaître des difficultés à se faire payer le loyer, il a omis de démontrer l'état délabré de l'immeuble. Aucune photographie n'a été déposée et aucun témoin n'a été entendu à cet égard; or, son seul témoignage ne peut suffire vu la fragilité de sa crédibilité, compte tenu de sa participation au stratagème et de l'absence de divulgation en temps opportun à l'ARQ. En outre, il n'a pas davantage expliqué la raison pour laquelle le même immeuble avait été revendu quelques mois plus tard pour la somme de 149 500 \$. Bien que l'état des répartitions du notaire semble indiquer qu'une somme de 50 000 \$ a été remise au contribuable ou à son profit, rien n'explique l'absence de bénéfices en faveur de ce dernier. La conclusion recherchée par le contribuable, voulant qu'il faille favoriser l'acte réel plutôt que l'acte apparent, n'est pas retenue. Dans *Shell Canada Ltée c. Canada* (C.S. Can., 1999-10-15), SOQUIJ AZ-50067711, J.E. 99-2020, [1999] 3 R.C.S. 622, la Cour suprême a indiqué que les tribunaux doivent tenir compte, en matière fiscale, de la réalité économique qui sous-tend l'opération en cause sans égard à la forme juridique apparente de celle-ci. Toutefois, dans *Caplan c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, (C.A., 2006-10-16), 2006 QCCA 1322, SOQUIJ AZ-50394850, J.E. 2006-2075, D.F.Q.E. 2006F-113, [2006] R.D.F.Q. 40, la Cour d'appel, réitérant ce principe, a ajouté que la réalité économique ne devait pas contrevenir à une disposition expresse de la loi ni constituer un trompe-l'oeil. En l'espèce, le contribuable ne s'est pas déchargé de son fardeau de démolir la preuve apparente, l'ARQ disposant de l'acte notarié comme meilleure preuve. Enfin, s'il a été victime d'une manoeuvre de la part du notaire et de certaines personnes, il n'a pas démontré les ramifications ou les conséquences du stratagème. Comme, en l'espèce, on ne sait s'il en a été victime ou partie, il y a lieu de maintenir l'avis de cotisation dont il a fait l'objet.

*Roy c. Agence du revenu du Québec*, juge Georges Massol, C.Q. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-80-005608-127, 2013-07-17, SOQUIJ AZ-50993415, 2013 QCCQ 8127, 2013EXP-2938, J.E. 2013-1599 (9 pages).

**CLAUDE DION**  
ÉVALUATIONS INC.

**Claude Dion, É.A.**  
Évaluateur agréé

[claudio@claudedionevaluations.com](mailto:claudio@claudedionevaluations.com)  
T. 514.288.1202  
F. 514.288.9306

**Claude Dion, Évaluations Inc.**  
1751 Richardson, bureau 3118  
Montréal (Québec) H3K 1G6  
[www.claudedionevaluations.com](http://www.claudedionevaluations.com)



**ALTRO LEVY** S.E.N.C.R.L.

Avocats Canadiens et Américains, Notaires et Conseillers Juridiques

**Me. David A. Altro**

Notaire du Québec et Avocat de la Floride

**Planification Fiscale, Successorale et Droit Immobilier pour les Québécois en Floride**

1-800-370-4860 • [daltro@altrolevy.com](mailto:daltro@altrolevy.com)

[www.altrolevy.com](http://www.altrolevy.com)



MONTRÉAL • TORONTO • CALGARY • VANCOUVER • FT. LAUDERDALE • SARASOTA • NAPLES • PHOENIX



## ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE

\*SOQUIJ | Intelligence juridique

La sélection des décisions diffusées dans ces pages est réalisée par la Chambre des notaires du Québec. Pour recevoir quotidiennement toute l'actualité jurisprudentielle pertinente relativement à votre pratique, abonnez-vous à L'Express, [soquij.qc.ca/express2.0](http://soquij.qc.ca/express2.0). La reproduction de ces résumés est interdite sans l'autorisation de SOQUIJ.

J.E. 13-1629

BIENS ET PROPRIÉTÉ – possession – terres du domaine public – occupation illégale – abri à bateau – délaissement – application de l'article 61 de la Loi sur les terres du domaine de l'État – pouvoir discrétionnaire.

**Requête en délaissement en vertu de l'article 61 de la Loi sur les terres du domaine de l'État. Accueillie.**

Au début des années 1970, le père du défendeur a fait l'acquisition d'un terrain et d'un bâtiment situés sur le bord d'un lac et qu'il

occupait à des fins de villégiature. En 1972, en face du terrain, il a construit un hangar à bateau qui repose sur le lit du lac. En 2004, le défendeur a acheté cette propriété de son père et, peu après, le toit du hangar s'est affaissé. Il a alors décidé de changer l'emplacement de celui-ci et de le rebâtir à l'est de son terrain. Le procureur général du Québec réclame le délaissement de la portion de terrain sur lequel est situé l'abri à bateau. Il prétend que l'occupation de l'emplacement est illégale puisque celui-ci est situé sur un terrain appartenant à l'État et que le défendeur ne détient aucun titre valable. Ce dernier admet ne détenir aucun titre pouvant justifier l'occupation de l'emplacement du hangar, mais il soutient avoir obtenu l'approbation des agents, préposés et mandataires de l'État.

De plus, il affirme jouir de droits acquis, vu le temps écoulé depuis la construction de l'abri à bateau. Il ajoute être victime de discrimination de la part de l'État, qui tolère des situations semblables à la sienne. Enfin, il invoque la prescription extinctive du recours.

L'abri à bateau repose sur le lit d'un lac appartenant à l'État. La Loi sur les terres du domaine de l'État s'applique donc et le procureur général du Québec peut demander le délaissement de l'immeuble ainsi que la remise en état des lieux. Pour réussir dans son recours, il doit démontrer que le défendeur a construit ou a maintenu sur l'emplacement visé un bâtiment, une installation ou un ouvrage, que cet emplacement est une terre du domaine de l'État et que le défendeur occupe cet emplacement sans droit. En vertu du Règlement sur le domaine hydrique de l'État, le propriétaire d'un terrain riverain peut, sans l'autorisation du ministre de l'Environnement, occuper gratuitement la partie du domaine hydrique en front de sa propriété pour y installer un abri à bateau. Or, en l'espèce, celui du défendeur n'est pas construit en face de sa propriété, mais à l'est de celle-ci. Pour s'y rendre, les passants doivent circuler sur les terres de l'État adjacentes à sa propriété. De plus, les dimensions du hangar ne respectent pas le règlement. La preuve d'occupation illégale est claire. Même si l'article 61 de la loi mentionne qu'il est possible d'ordonner le délaissement, il ne s'agit pas d'un pouvoir discrétionnaire (Québec (Procureur général) c. Bérubé (C.A., 2012-08-23), 2012 QCCA 1496, SOQUIJ AZ-50889721, 2012EXP-3207, J.E. 2012-1715). Dès que les conditions énumérées à cet article sont remplies et qu'une requête est présentée, le délaissement doit être ordonné, peu importe que l'occupant ait été ou non de bonne foi. D'autre part, la personne qui exerce un pouvoir délégué par le Ministère ne peut engager la responsabilité du gouvernement et il n'y a pas lieu d'appliquer la théorie du promissory estoppel, invoquée par le défendeur. Ce dernier ne peut non plus prétendre bénéficier de droits acquis, car aucun délai de prescription ne s'applique à l'occupation illégale d'une terre du domaine de l'État (art. 916 du Code civil du Québec). Enfin, le fait que d'autres propriétaires occupent illégalement d'autres emplacements aux abords du lac ne change rien à la situation du défendeur.

Suivi : Inscription en appel, 2013-08-08 (C.A.), 200-09-008120-138. Requête en rejet d'appel, 2013-08-28 (C.A.), 200-09-008120-138.

Québec (Procureur général) c. Bilodeau, juge Catherine La Rosa, C.S. Saint-Maurice (Shawinigan) 410-17-000921-119, 2013-07-09, SOQUIJ AZ-50994677, 2013 QCCS 3872, 2013EXP-2996, J.E. 2013-1629 (11 pages).

J.E. 13-1690

LIBÉRALITÉS – testament – dispositions testamentaires – légataire – héritier indigne – comportement hautement répréhensible – homicide involontaire – intérêt juridique – prescription extinctive.

**Requête en déclaration d'indignité. Accueillie.**

La sœur de la demanderesse a épousé le défendeur en 2001 à l'île Maurice. Le couple a immigré au Canada en 2005 et, en juin 2006, il s'est séparé. L'épouse, aujourd'hui décédée, a quitté la résidence familiale. Acceptant mal cette rupture, le défendeur a tenté de la convaincre de reprendre la vie commune, mais en vain. Lors d'une dispute survenue dans la voiture du défendeur en juillet 2009, la défunte s'est emparée d'un couteau. Le défendeur lui a pris la main et l'a appuyée sur son cou, l'atteignant ainsi mortellement à la veine jugulaire. Il s'est reconnu coupable d'homicide involontaire et, en novembre 2010, il a été condamné à une peine de 11 ans d'emprisonnement. Ayant appris que le défendeur serait indigne de succéder, la demanderesse a signé, en octobre 2011, une déclaration d'hérédité ainsi qu'une désignation de liquidateur au nom des héritiers. Le 14 novembre 2011, elle a présenté une requête afin que le défendeur soit déclaré indigne de succéder à sa sœur. Le défendeur prétend qu'elle ne satisfait pas aux critères qu'énoncent



**ACOMBA SUITE NOTAIRE**

**M<sup>e</sup> JOLICŒUR EST BIEN CONTENT DE GAGNER DU TEMPS.**

**DERNIÈRES SEMAINES**  
Il est plus que temps de profiter de l'offre Édition Plus!

## MAXIMISEZ VOTRE ACTIVITÉ!

COMPLÉTEZ VOTRE PRATIQUE DE PRONOTAIRE AVEC LE LOGICIEL **Acomba Suite Notaire Édition Plus À 300\$ SEULEMENT** AU LIEU DE 995\$.

**EN CADEAU**  
100 chèques personnalisés.

**Acomba Suite Notaire regroupe tout ce dont vous avez besoin pour la tenue de livres et la gestion des paies.**

- Modules Comptabilité, Clients et Paie
- Plan de service Argent+ (15 mois)
- Assistance démarrage personnalisée (1h)
- Formation web (1h)

Vous n'utilisez pas ProNotaire ?

**Appelez le 1 800 862-5922 pour l'essayer gratuitement pendant 3 mois !**

**[www.acomba.com/suitenotaire](http://www.acomba.com/suitenotaire) | [www.pronotaire.com](http://www.pronotaire.com)**

L'offre Acomba Suite Notaire Édition Plus à 300\$ + 100 chèques personnalisés offerts est valable jusqu'au 20 décembre 2013 et réservée aux utilisateurs des différents logiciels de gestion notariale (ProNotaire, Surf, Fidicom-Pro, Edi-Pro et Acte en ligne). Les 100 chèques gratuits sont personnalisés pour un notaire de l'étude ou émis au nom de l'étude. Logo et inscriptions en noir sur fond d'une des 4 couleurs de base des chèques Acomba (bleu, bourgogne, vert ou chamois). Cette promotion est uniquement offerte aux notaires et ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

ProNotaire est une solution de



**ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE**

**\*SOQUIJ** | Intelligence juridique

La sélection des décisions diffusées dans ces pages est réalisée par la Chambre des notaires du Québec. Pour recevoir quotidiennement toute l'actualité jurisprudentielle pertinente relativement à votre pratique, abonnez-vous à *L'Express*, [soquij.qc.ca/express2.0](http://soquij.qc.ca/express2.0). La reproduction de ces résumés est interdite sans l'autorisation de SOQUIJ.

les articles 621 et 622 du Code civil du Québec (C.C.Q.), que le recours est intenté tardivement et qu'elle n'a pas l'intérêt requis. La notion de comportement hautement répréhensible que prévoit l'article 621 paragraphe 1 C.C.Q. est suffisamment large pour inclure un homicide involontaire. En l'espèce, le juge qui a prononcé la peine a déterminé que le défendeur avait commis un crime grave. Selon lui, étant donné la force appliquée sur le couteau, l'acte illégal représentait un risque de lésions fatales pour la victime et le défendeur savait que ces lésions étaient prévisibles. Par ailleurs, le recours de la demanderesse n'est pas prescrit. Il a été intenté dans l'année où elle a eu connaissance de ses droits successoraux ainsi que de sa cause d'action, conformément à l'article 623 C.C.Q. Enfin, à titre de liquidatrice et d'héritière d'un quart de la succession de sa soeur, la demanderesse a l'intérêt nécessaire pour agir.

*Duval Balloo c. Carcasse*, juge Paul Mayer, C.S. Montréal 500-17-068895-112, 2013-09-09, SOQUIJ AZ-51001584, 2013 QCCS 4347, 2013EXP-3093, J.E. 2013-1690 (6 pages).

**J.E. 13-1662**

PUBLICITÉ DES DROITS – radiation – acte de correction – déclaration de copropriété – inscription erronée – modification.

BIENS ET PROPRIÉTÉ – copropriété divisée – déclaration de copropriété – acte de correction – inopposabilité de la seconde déclaration de copropriété – étendue des servitudes d'empiètement – radiation d'inscription – titre clair – intérêt de la collectivité.

PROCÉDURE CIVILE – jugement – acquiescement partiel à la demande – inscription pour jugement.

**Appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant accueilli en partie une requête en annulation d'une déclaration de copropriété. Inscription sur acquiescement partiel à la demande. Rejetés.**

Le 25 avril 2007, une copropriété a été créée par la publication d'une déclaration de copropriété dont le déclarant est la compagnie intimée, qui est promoteur du projet. Le projet a été réalisé en 2 phases : la phase 1 inclut 15 parties privatives dont celles des 2 appelantes et la phase 2 vise la transformation de la 16e partie privative. Le 13 novembre suivant, une seconde déclaration de copropriété concomitante pour la 16e partie privative a

été publiée. Malgré le fait qu'elle ne devait être inscrite que sur cette partie, elle a, par erreur, été inscrite sur les 15 autres parties privatives de la phase 1 de même que sur les parties communes. Le 3 août 2010, les appelantes ont intenté un recours afin de faire déclarer nulle et inopposable la seconde déclaration au motif qu'elle aurait été inscrite sans droit sur leurs titres de propriété. En réponse à cette procédure, les deux syndicats ont tenu une assemblée des copropriétaires. À l'exception des appelantes, qui se sont abstenues, ceux de la phase 1 ont voté en faveur de l'adoption d'un document intitulé « Modifications à la déclaration de copropriété concomitante et reconnaissance à toutes fins que de droit ». Quant à ceux de la phase 2, ils ont voté à l'unanimité en faveur de l'adoption de cet acte de correction. Le 14 janvier 2011, celui-ci a été publié sur les parties communes et l'ensemble des parties privatives des copropriétés des phases 1 et 2. La juge de première instance, qui a indiqué que cet acte de correction avait eu pour effet de rendre la seconde déclaration inopposable aux appelantes, a retenu qu'il visait à déclarer clairement que la seconde déclaration ne s'appliquait pas aux parties privatives de la phase 1 du projet mais qu'il réglait également un autre aspect concernant des servitudes applicables à certaines parties communes. Elle a refusé d'ordonner la radiation des deux inscriptions en cause des titres des appelantes. Celles-ci ont interjeté appel de cette décision. Par la suite, acquiesçant partiellement à la demande, l'intimée a consenti à ce que la seconde déclaration et l'acte de correction soient radiés sur les titres des appelantes relatifs à leurs parties privatives sans toutefois consentir à ce que ces actes soient également radiés des titres relatifs aux parties communes. Cet acquiescement a été accepté par les appelantes. La Cour a déferé l'inscription sur acquiescement partiel à la présente formation.

Il y a lieu de rejeter l'inscription à acquiescement partiel recherchée par les appelantes. En l'espèce, seule l'intimée a acquiescé en partie à jugement. Or, quel que soit son intérêt, elle n'est pas la seule partie déclarante à l'acte de correction. Son acquiescement ne peut valoir qu'à l'égard des droits dont elle a libre disposition, et non de ceux des autres déclarants, les syndicats, lesquels regroupent les mis en cause copropriétaires. Procéder sur l'acquiescement partiel aurait des répercussions sur ceux-ci. En effet, en raison d'un manque d'uniformité, les autres copropriétaires de la phase 1 seraient dans une situation pouvant engendrer une confusion : seuls les titres des appelantes, par opposition aux leurs, ne feraient plus état de l'inscription des actes litigieux. En outre, cela aurait un

effet sur le fonctionnement des parties privatives et communes de la copropriété puisque l'acte de correction traite également des servitudes d'empiètement créées aux termes de la première déclaration de copropriété. Dans ce contexte, il n'est pas nécessaire de décider si l'absence de procuration spéciale entache la validité de l'acquiescement partiel en vertu de l'article 458 du Code de procédure civile. Quant à la demande de radiation, la juge a conclu que l'acte de correction visait à dissiper toute ambiguïté quant à la portée de la seconde déclaration en ce qu'il a pour effet de rendre cette dernière inopposable aux appelantes. Compte tenu de sa raison d'être et de son objectif, l'inscription de l'acte de correction sur toutes les parties privatives et communes du projet, dont celles des appelantes, en était la conséquence logique et inévitable. Il est vrai que les titres des appelantes, en ce qui a trait à la déclaration de copropriété, comportent maintenant trois inscriptions plutôt qu'une, mais ils n'en sont pas moins clairs pour autant. La modalité particulière de propriété que constitue la copropriété divisée limite le droit de propriété classique de chaque propriétaire divis, comme l'a souligné le juge Forget dans *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron* (C.A., 1996-08-13), SOQUIJ AZ-96011787, J.E. 96-1722, [1996] R.J.Q. 2088. En l'espèce, la demande de radiation des appelantes s'oppose aux droits de la collectivité qui, par le biais de l'assemblée des copropriétaires, a opté pour une autre solution devant l'erreur d'inscription de la seconde déclaration, laquelle est homogène pour l'ensemble des copropriétaires. Par conséquent, si l'on considère les circonstances ayant mené à l'adoption de l'acte de correction par les assemblées de copropriétaires, la nature et la portée des inscriptions contestées, l'absence de préjudice découlant du maintien de ces dernières sur leurs titres, de même que l'intérêt de la collectivité, il y a lieu de conclure que les appelantes n'ont pas démontré que la décision de la première juge de refuser de radier les inscriptions contestées était déraisonnable et qu'elle contrevient à l'article 3063 du Code civil du Québec.

Réf. ant. : (C.S., 2012-01-10), 2012 QCCS 315, SOQUIJ AZ-50828167; (C.A., 2012-06-04), 2012 QCCA 1048, SOQUIJ AZ-50863061.

*Bourbonnais c. 9168-3615 Québec inc.*, juges Jacques R. Fournier, Jacques J. Levesque et Manon Savard, C.A. Montréal 500-09-022397-129, 2013-09-05 (juge Chantal Corriveau, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-17-007261-109, 2012-01-10, SOQUIJ AZ-50828167, 2012 QCCS 315), SOQUIJ AZ-51000444, 2013 QCCA 1511, 2013EXP-3049, J.E. 2013-1662 (11 pages).

Le



**s'adresse aux employé(e)s de votre étude notariale**

**QU'ATTENDEZ-VOUS POUR LES INSCRIRE?**

**INFORMATION ET INSCRIPTION**

<https://secure.grouperenaud.com/client/notaires/>  
**1 888 687 9197 ou 418 687 9197**



**CONFIDENTIALITÉ ABSOLUE • 24 HEURES SUR 24 • 7 JOURS SUR 7 • PARTOUT AU QUÉBEC**

**Jules Boulerice**  
Service technique et Sécurité

Installation, intégration, maintenance de systèmes informatiques  
Assurer la protection des données et la sécurité des accès  
Support sur site et à distance

Tél : (514) 281-6636 1 (866) 509-6636



**ISP**  
InfraService Pro

Plus de 16 années d'expérience auprès de la clientèle notariale

[www.infraservicepro.com](http://www.infraservicepro.com)

**Pierre Mongeau**  
Service-conseil technologique

Conseils **GRATUITS** - prix compétitifs sur produits technologiques  
Tests de solutions - analyse de soumissions - veille technologique  
Gestion ententes des notaires - catalogue de produits

Courriel : [service-conseil@infraservicepro.com](mailto:service-conseil@infraservicepro.com)

## TECHNOLOGIE

## Des fiches informatives pour vous aider à assurer la sécurité de l'information

La Direction de l'inspection professionnelle met à votre disposition des modèles d'entente et des fiches de travail pour faciliter la gestion de votre matériel informatique de façon sécuritaire et en conformité avec vos obligations réglementaires. Ces fiches informatives sont accessibles par l'entremise de l'Inforoute notariale sous le menu « Services aux membres / Services offerts / Notaire branché ».

Chaque mois, un texte d'une fiche informative est reproduit dans le journal Entracte. Voici donc le texte de la fiche informative intitulée « Gestion des incidents ».

Bonne lecture! ●

## Gestion des incidents

### VOS OBLIGATIONS

Aucune loi ni aucun règlement n'obligent les notaires à déclarer la survenance d'incidents de sécurité (vol de matériel, virus informatique causant un dommage, perte de données, etc.). Par contre, en cas de réclamation pour dommages corporels ou dommages matériels, il est toujours nécessaire d'aviser son assureur de biens et en cas de réclamation liée aux services professionnels, d'aviser le Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle. De plus, nous vous suggérons d'en informer la Chambre des notaires, ne serait-ce que pour vous guider devant un tel incident ou de bénéficier de conseils pour mettre en place des solutions visant à réduire les risques liés à ce type d'incident.

### CE QUE CERTAINS NOTAIRES NOUS DISENT...

- > Un virus informatique a été localisé sur mon ordinateur et mon technicien a réglé le problème.
- > Je me suis fait voler ma voiture avec une valise contenant mon ordinateur portable et des dossiers.
- > Il y a eu une entrée par effraction dans mon bureau.
- > Un incendie a ravagé l'édifice où est située mon étude et les classeurs-voûte n'ont pas résisté, que dois-je faire?
- > J'ai perdu une clé USB qui contenait des données de mon étude, que dois-je faire?

### NOS RECOMMANDATIONS

- > Les virus informatiques n'ont pas tous le même but. Certains virus collectent des mots de passe, des renseignements personnels ou des numéros de carte de crédit tandis que d'autres visent l'envoi de pourriels ou de courriels frauduleux. Veillez à ce que votre technicien complète une fiche d'intervention afin de documenter le nom du virus, ses conséquences sur votre parc informatique et qu'il liste les documents impactés (consulter les journaux d'événements à cet effet). De cette façon, vous conservez un historique du type d'incident et dans l'éventualité où vous consultez un expert pour vous prémunir contre ce genre d'événement vous aurez en main toute l'information nécessaire pour mettre en place les mesures qui s'imposent.
- > Les conséquences engendrées par les virus informatiques varient en fonction du degré de sensibilité des informations en cause, de la sécurité attachée à celles-ci (ex. : les données étaient-elles chiffrées) et évidemment des dommages occasionnés. En cas de vol, nous vous conseillons de dresser la liste des effets volés et d'identifier les clients visés dans ces dossiers. Vous pourrez juger de la gravité de l'incident et des actions à prendre (aviser les clients impactés, informer votre assureur de biens, procéder à l'avenir au chiffrement des données, modifier certaines de vos habitudes, etc.). L'assurance responsabilité professionnelle ne couvre pas les dommages susceptibles d'être réclamés à un notaire à la suite

d'un vol de renseignements personnels sous sa garde, à un ou à plusieurs de ses clients et elle ne couvre pas non plus la perte de données informatiques. Par ailleurs, l'assureur de biens couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à l'assuré en raison de dommages corporels ou de dommages matériels (p. ex. : perte, détérioration ou destruction du matériel informatique). Par conséquent, si les dommages réclamés dans un cas de vol de renseignements personnels ne sont pas des dommages corporels ou matériels (les données ne sont pas considérées comme des biens corporels), il appert selon les dernières jurisprudences et la position du Bureau d'assurance du Canada que ce type de pertes économiques n'est pas recevable en vertu de l'assurance de la responsabilité civile générale des entreprises. Par contre, il existe certains assureurs spécialisés dans les cyber-risques et le vol d'identité (références : [www.ace-ina-canada.com](http://www.ace-ina-canada.com), <http://www.chubb.com/international/canada/fr/index3.html>, [http://www.chartisinsurance.com/\\_922\\_210111.html](http://www.chartisinsurance.com/_922_210111.html) et [www.cna.com](http://www.cna.com)).

- > Dressez une nouvelle liste d'inventaire et la comparer avec votre dernière liste afin d'identifier la totalité des biens volés.
- > Tout incident affectant en tout ou en partie vos dossiers ou greffe devrait être communiqué à la Chambre des notaires. L'assureur de responsabilité professionnelle couvre les services professionnels rendus ou qui auraient dû l'être par l'assuré dans l'exercice de la profession de notaire. En vertu de l'article 3.01 des *Conditions générales du programme d'assurance-responsabilité professionnelle de base*, l'assuré est tenu de déclarer, dès qu'il en a connaissance, par écrit au Fonds d'assurance tout fait ou circonstance pouvant donner ouverture à une réclamation.

### MISE EN GARDE

12 % des notaires rencontrés<sup>2</sup> lors d'inspections professionnelles ont affirmé avoir été victimes d'un incident de sécurité (vol, fraude, virus informatiques, perte des données, etc.).

### RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

- > Article : Vol par effraction : <http://www.prevention-commerce.com/pcfve.asp>
- > Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé : Publications du Québec

### VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

Pour toutes demandes d'information en matière de prévention, communiquer avec l'inspection professionnelle au (514) 879-1793 ou sans frais au 1 800 263-1793, poste 5901. ●

- 1 Les Conditions générales de base du contrat d'assurance-responsabilité professionnelle des notaires excluent explicitement les dommages découlant de la perte de données ou de la divulgation de renseignements personnels (clause 2.04 paragraphe o).
- 2 Statistiques 2009-10 obtenues auprès de l'Inspection professionnelle de la Chambre des notaires dans le cadre des inspections régulières.





**LE PAN**

« **MAINTENANT 6** → ~~5~~ **CONSULTATIONS GRATUITES!** »

**EST À VOTRE ÉCOUTE**

**CONSULTATIONS GRATUITES**

1 888 687-9197  
418 687-9197

LE GROUPE  
**RENAUD**  
ASSOCIÉS INC.

CONFIDENTIALITÉ ABSOLUE • 24 HEURES SUR 24 • 7 JOURS SUR 7 • TOUTES LES RÉGIONS DU QUÉBEC • MONTRÉAL ET EXTÉRIEUR

**COMMUNIQUÉ**

# Transfert du service courriel « @notarius.net »

La Chambre confie la propriété des droits du domaine de courriel « @notarius.net » et la gestion de tous les courriels « @notarius.net » à la Fiducie informatique des services notariaux (FISN)

Le 8 octobre dernier, la Chambre des notaires avisait tous les détenteurs d'une adresse courriel « @notarius.net » qu'elle confiait la gestion du service de courriel « @notarius.net » à la Fiducie informatique des services notariaux (FISN).

La Chambre des notaires du Québec a procédé il y a quelques mois à une réévaluation de son rôle dans la gestion des différents services informatiques qu'elle offre aux notaires. À la suite de cet exercice, le Comité exécutif a autorisé que la propriété des droits du domaine de courriel « @notarius.net » et la gestion de tous les courriels « @notarius.net » soient confiées à la Fiducie informatique des

services notariaux (FISN), gérée par la Corporation informatique des services notariaux (CISN), propriété des notaires. La CISN est une entité indépendante de la Chambre. Elle est administrée par et pour les notaires, membres de l'Ordre.

**PRISE EN CHARGE DU SERVICE PAR AVANCIE**

Depuis le 12 octobre 2013, la CISN et son partenaire technologique AVANCIE sont responsables du service de courriel « @notarius.net » et offrent aux notaires, à leurs collaborateurs et aux stagiaires une solution plus performante et plus actuelle, tant au plan des fonctionnalités que de la sécurité des données.

**PÉRIODE D'ESSAI SANS FRAIS**

Tous ceux qui détenaient une adresse courriel « @notarius.net » avant le transfert bénéficient du forfait de base sans frais jusqu'au 10 décembre 2013. Il faut savoir que l'extension « @notarius.net » n'est pas obligatoire et n'a pas de lien avec le statut professionnel. Cette extension n'est pas requise dans l'adresse courriel d'affaires déclarée à l'Ordre, ni pour détenir ou maintenir une signature numérique.

Tous les détenteurs (notaire, collaborateur ou stagiaire) qui souhaitent conserver cette adresse après la période d'essai de 60 jours doivent adhérer à l'offre de service d'Avancie.

**FIN DE LA PÉRIODE D'ESSAI – 10 DÉCEMBRE 2013**

Les détenteurs qui ne souhaitent pas adhérer au service courriel « @notarius.net » ne pourront plus l'utiliser à compter du 11 décembre 2013. Conséquemment, si vous êtes de ceux qui avaient fait rediriger vos courriels « @notarius.net » vers une autre adresse, ceux-ci ne seront plus transmis à cette dernière adresse dès le 11 décembre 2013. Nous vous suggérons d'aviser vos clients de votre nouvelle adresse courriel.


**DÉCLARATION DE VOTRE NOUVELLE ADRESSE COURRIEL À L'ORDRE**

Si votre courriel d'affaires déclaré à l'Ordre porte l'extension « @notarius.net » et que vous n'avez pas adhéré à l'offre de service d'Avancie d'ici le 10 décembre 2013, vous devrez fournir à l'Ordre votre nouvelle adresse courriel d'affaires en remplissant le formulaire Web à cet effet, accessible sur l'Inforoute notariale sous la rubrique *Votre dossier/Votre dossier administratif/Mise à jour de vos coordonnées*.

**SERVICE À LA CLIENTÈLE D'AVANCIE**

Depuis le 12 octobre 2013, toute question en lien avec le service de courriel « @notarius.net » doit être acheminée à Avancie par courriel à l'adresse [tech@avancie.com](mailto:tech@avancie.com) ou par téléphone au 514-380-8242 ou sans frais au 1-888-380-8242. ●



 <p>ACQUISITIONS PARTENARIATS ententes équitables inc.</p>					
<p><b>ESTIMATION D'ÉTUDES NOTARIALES<sup>(1)</sup></b></p> <p>↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incorporation &amp; roulement</li> <li>• Planification de votre retraite</li> <li>• Achat-vente</li> </ul> <p><b>Notre vision de l'évaluation :</b> « Le notaire Benoit Cloutier en traite sur notre site <i>web</i> »</p> <p>Pour en savoir plus, visiter <a href="http://www.amalgama.biz">www.amalgama.biz</a></p> <p><small>(1) Nous produisons un rapport écrit détaillé.</small></p>	<p><b>TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ D'ÉTUDES NOTARIALES DANS TOUT LE QUÉBEC</b></p> <p>ÉTUDES DISPONIBLES : consulter <a href="http://www.amalgama.biz">www.amalgama.biz</a></p> <p style="text-align: center;"><b>RECHERCHONS</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;"> <p><b>ÉTUDES À TRANSFÉRER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• par vente</li> <li>• par regroupement</li> </ul> </td> <td style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;"> <p><b>ACQUÉREUR(E) D'ÉTUDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• solo</li> <li>• en équipe</li> </ul> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>REGROUPEMENTS</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;"> <p>avec la RELÈVE = ↓ <b>ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE)</b></p> </td> <td style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;"> <p>TRADITIONNELS = ↓ <b>SPÉCIALISATION</b></p> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>Pourquoi se regrouper ? voir <a href="http://www.amalgama.biz">www.amalgama.biz</a></b></p>	<p><b>ÉTUDES À TRANSFÉRER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• par vente</li> <li>• par regroupement</li> </ul>	<p><b>ACQUÉREUR(E) D'ÉTUDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• solo</li> <li>• en équipe</li> </ul>	<p>avec la RELÈVE = ↓ <b>ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE)</b></p>	<p>TRADITIONNELS = ↓ <b>SPÉCIALISATION</b></p>
<p><b>ÉTUDES À TRANSFÉRER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• par vente</li> <li>• par regroupement</li> </ul>	<p><b>ACQUÉREUR(E) D'ÉTUDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• solo</li> <li>• en équipe</li> </ul>				
<p>avec la RELÈVE = ↓ <b>ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE)</b></p>	<p>TRADITIONNELS = ↓ <b>SPÉCIALISATION</b></p>				
<p><b>Contactez-nous en misant sur notre discrétion</b></p>					
<p style="text-align: center;"><b>Benoit Cloutier</b> Notaire &amp; conseiller juridique <small>Habile en négociation-conseil, estimation et transfert de pratiques professionnelles</small></p>	<p>T 514 525-7676 • F 514 762-6166 Sans frais 1 877 525 7676 <a href="mailto:bcloutier@amalgama.biz">bcloutier@amalgama.biz</a> <a href="http://www.amalgama.biz">www.amalgama.biz</a></p>				
<p style="text-align: center;"><b>AVIS</b></p> <p style="text-align: center;">Malgré la suspension du programme de subventions au regroupement de la Chambre, <b>NOUS MAINTENONS TOUS NOS SERVICES</b></p>	<p><b>LISTE DE NOS INTERVENTIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rencontre exploratoire</li> <li>• Estimation d'une étude</li> <li>• Accompagnement :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regroupement</li> <li>- Vente d'une étude</li> <li>- Achat d'une étude</li> </ul> </li> </ul>				



**FORMATIONS 2013**

*Rédaction Fiduciaire inc.*

Animateur : **Me Jean-Pierre Bonin**, notaire, M.Fisc.

**FIDUCIES ENTRE VIFS DISCRÉTIONNAIRES LES PLUS POPULAIRES : aspects fiscaux, rédaction et cas pratiques**

4 octobre 2013 - Laval de 9h à 12 h & 13h30 à 16h30  
6 décembre 2013 - Lévis de 9h à 12h & 13h30 à 16h30  
*\*Repas et pauses-café servis*

**TESTAMENTS FIDUCIAIRES : marketing, rédaction, cas pratiques et trucs**

27 septembre 2013 - Saguenay de 9h à 12 h & 13h30 à 16h30  
11 octobre 2013 - Montréal de 9h à 12h & 13h30 à 16h30  
25 octobre 2013 - Québec de 9h à 12h & 13h30 à 16h30  
*\*Repas et pauses-café servis*

**LES ROULEMENTS DE L'ARTICLE 85 : ce que le juriste doit connaître**

26 septembre 2013 - Saguenay de 9h à 12 h  
10 octobre 2013 - Laval de 9h à 12h  
24 octobre 2013 - Québec de 9h à 12h  
8 novembre 2013 - Montréal de 9h à 12h  
5 décembre 2013 - Lévis de 9h à 12h

**LA NOUVELLE LOI SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS DU QUÉBEC : nouveautés, aspects fiscaux et comparaisons avec la loi canadienne**

26 septembre 2013 - Saguenay de 13h30 à 16h30  
10 octobre 2013 - Laval de 13h30 à 16h30  
24 octobre 2013 - Québec de 13h30 à 16h30  
8 novembre 2013 - Montréal de 13h30 à 16h30  
5 décembre 2013 - Lévis de 13h30 à 16h30

- Nombre de places limitées
- Rabais de 15% applicable aux jeunes notaires & avocats (inscrit depuis moins de 5 ans)

Information additionnelles, coûts, réservations et inscriptions au :  
[www.redactionfiduciaire.com](http://www.redactionfiduciaire.com)



## COMMUNIQUÉ



# La Corporation informatique des Services Notariaux (CISN) et AVANCIE offrent aux notaires un service courriel performant et concurrentiel



À la suite d'une décision du Comité exécutif de la Chambre, la propriété des droits du domaine de courriel «@notarius.net» a été confiée à la Fiducie informatique des services notariaux (FISN)<sup>1</sup>, qui en a confié la gestion à CISN, représentée par les notaires Robert Gagnon, François Forget, Gérard Guay, Pierre Corbeil et François Sylvestre, et gérée par la Corporation informatique des services notariaux (CISN)<sup>2</sup>, propriété des notaires.

La mission de la CISN est de développer et d'améliorer des outils informatiques pour les notaires et leurs collaborateurs à un juste prix. Dans le cadre de cette mission, une solution pour la gestion des courriels est proposée à tous les notaires, que ceux-ci détiennent ou non une adresse «@notarius.net».

## NOUVELLES FONCTIONNALITÉS DU SERVICE COURRIEL

### Synchronisation des outils de travail

Les courriels, les tâches, les contacts et les rendez-vous sont mis à jour instantanément sur vos téléphones, tablettes et ordinateurs. Ajoutez, modifiez et supprimez les items sur un seul appareil pour mettre à jour tous vos outils de travail.

### Le partage des agendas entre collaborateurs

Les rendez-vous ajoutés dans votre calendrier par vos collaborateurs seront instantanément synchronisés sur tous vos appareils et ceux des membres de votre équipe. Vous bénéficierez d'une information mise à jour en temps réel afin de gérer plus efficacement votre agenda, peu importe votre position géographique.

### Compatibilité et mobilité

La technologie supporte la plupart des modèles de téléphones intelligents, tablettes et systèmes d'exploitation. Elle est compatible avec les plateformes de type PC et MAC. Elle s'intègre avec Microsoft Outlook et plusieurs autres solutions de courriel.

### Personnalisation des noms de domaine

La solution supporte non seulement les adresses courriel «@notarius.net», mais également les noms de domaines multiples, par exemple *rgagnon@notarius.net* et *rgagnon@robertgagnonnotaire.com*. Vous pourrez donc y transférer vos courriels corporatifs existants ou en créer de nouveau, ce qui favorise la reconnaissance du nom de votre étude tout en diminuant les frais de gestion informatique.

### Rehaussement des fonctionnalités de CyberCourriel (accès Web à distance aux courriels «@notarius.net»)

À partir du navigateur de votre choix et de n'importe quel lieu, vous aurez accès à une interface Web conviviale qui vous offrira presque toutes les fonctionnalités reliées aux courriels (calendriers, tâches, carnet d'adresses, etc.).

### Sécurité et confidentialité des données

Les données des courriels, tâches, contacts et rendez-vous sont sauvegardées quotidiennement. Deux centres de données, séparés de plusieurs kilomètres, vous protègent contre les sinistres. L'échange d'information entre votre logiciel de courriel et les serveurs est crypté afin d'assurer la confidentialité des données.

### Frais d'utilisation

Des frais de base de 3.50 \$ par usager par mois sont facturés pour ce service, incluant le soutien technique sur la connectivité. Des frais additionnels de 4.45 \$ sont facturés si vous l'utilisez avec un téléphone intelligent et/ou tablette, incluant un soutien technique complet pour la connectivité et le fonctionnement de vos applications.

### Promotion de lancement

CISN offre à tous les notaires, détenteur ou non d'une adresse «@notarius.net», le forfait de base sans frais pour les 60 premiers jours d'utilisation. Cette promotion s'applique au nom de domaine *notarius.net*.

Les notaires qui détiennent déjà une adresse courriel «@notarius.net» devront s'abonner à l'un des forfaits d'ici le 10 décembre 2013 pour continuer de bénéficier du service. Ces notaires recevront prochainement un courriel d'Avancie les informant des modalités d'adhésion.

### Information supplémentaire

Avancie est à votre disposition pour répondre à vos questions par courriel à l'adresse *tech@avancie.com* ou par téléphone au 514-380-8242 ou sans frais au 888-380-8242. ●

M<sup>e</sup> Robert Gagnon, président de CISN

- 1 **FISN** : Fiducie informatique des services notariaux créée par la Chambre dont le seul bénéficiaire de premier ordre est CISN et de 2<sup>e</sup> ordre est la Chambre.
- 2 **CISN** : Corporation informatique des services notariaux qui est une entité indépendante de la Chambre. Elle est administrée seulement par et pour les notaires du Québec utilisateur de Para-Maître. CISN est votre corporation.

## COMMUNIQUÉ

Le 3 septembre dernier avait lieu la rentrée solennelle de la Faculté de droit, Section de droit civil de l'Université d'Ottawa. Lors de cet événement, Julian Hallé, stagiaire en notariat, s'est vu remettre le prix de l'Ambassade de France pour l'année universitaire 2012-2013. Ce prix est remis chaque année à l'étudiante ou à l'étudiant de maîtrise en droit avec mémoire ayant obtenu la plus haute moyenne.

Le mémoire de maîtrise de M. Hallé porte sur l'analyse des aspects légaux et fiscaux entourant la fiducie testamentaire au profit du conjoint. À travers son analyse, l'auteur s'est interrogé sur la façon de rendre cet outil de planification successorale plus accessible à la population en général.

M. Hallé tient à remercier pour leurs conseils et leur patience, M<sup>me</sup> Mistrale Goudreau, directrice de mémoire, et M<sup>e</sup> Maxime Robert, notaire, spécialiste en matière de fiducie et de fiscalité.

C'est avec une immense fierté que M. Hallé continue son cheminement professionnel vers le notariat. ●



## C.I.T

À partir de \$495.00

LOGICIEL  
Comptabilité en  
Fidéicommiss  
(In Trust)

- Recettes/ Déboursés
- Comptes clients
- Comptes spéciaux
- Conciliation bancaire
- Impression chèques / reçus
- Mémoire des répartitions
- Cardex client (optionnel)

Démonstrateur gratuit voir  
[www.dgcsolutions.qc.ca](http://www.dgcsolutions.qc.ca)

DGC Solutions inc.  
Tél : 450 475-8647

Des problèmes avec votre réseau informatique?  
Les opérations dans ProNotaire sont lentes?

Des solutions informatiques personnalisées  
par des professionnels certifiés

**INEXO**  
TECHNOLOGIES

Consultation et estimation sans frais pour notaires!

1 866 775-0706  
[www.inexo.ca](http://www.inexo.ca)

## FORMATIONS SUR LE DEUIL

Vous êtes un PROFESSIONNEL?

Améliorez votre pratique  
auprès des personnes en deuil  
grâce à nos formations

CENTRE  
DE  
FORMATION

Inscrivez-vous!

Monbourquette  
Une division de la Maison Monbourquette

514 523-3596 [formationmonbourquette.com](http://formationmonbourquette.com)

## IN MEMORIAM

par **Bolivar Nakhasenh**, conseillère en communication

**Jean Shooner**, autrefois notaire à Drummondville, est décédé le 1<sup>er</sup> octobre 2013 à l'âge de 68 ans. Il avait été assermenté le 30 août 1972 et avait cessé d'exercer le 14 juin 2012. Son greffe contenant 25 162 minutes a été cédé à la notaire Kathleen Blanchard. Époux de la notaire Marie Laforce, M<sup>e</sup> Shooner a pratiqué à Drummondville pendant plusieurs années où il a notamment siégé en tant que conseiller municipal. Sa présence ainsi que son honnêteté irréprochable seront grandement regrettées par son entourage.

**Pierre Langlois**, autrefois notaire à Sherbrooke, est décédé le 19 septembre 2013 à l'âge de 70 ans. Il avait été assermenté le 24 mai 1967 et avait cessé d'exercer le 28 avril 2008. Son greffe contenant 16 753 minutes a été cédé à la notaire Véronique Moreau. Juriste intègre et dévoué à la profession notariale, M<sup>e</sup> Langlois avait la satisfaction de ses clients à cœur.

**Élisabeth Lefebvre**, autrefois notaire à Cowansville, est décédée le 12 septembre 2013 à l'âge de 65 ans. Elle avait été assermentée le 29 juin 1984 et avait cessé d'exercer le 12 septembre 2013. Son greffe contenant 3 536 minutes est sous garde provisoire auprès de la notaire Émilie Benjamin. Dotée d'un sens de l'humour inégalable, M<sup>e</sup> Lefebvre était une personne très appréciée par ses clients et par ses collègues.

**Fernand Côté**, autrefois notaire à Rivière-du-Loup, est décédé le 9 juillet 2013 à l'âge de 87 ans. Il avait été assermenté le 12 juillet 1951 et avait cessé d'exercer le 10 avril 2006. Son greffe contenant 20 660 minutes a été cédé à son fils, le notaire André Côté. Érudit de premier ordre, M<sup>e</sup> Côté avait une soif intellectuelle qui s'est reflétée dans sa carrière notariale.

Veillez noter qu'une erreur s'est glissée dans les avis de décès de M<sup>e</sup> Mortimer Dolman et de M<sup>e</sup> Jean-Louis Jeannot. Le greffe de M<sup>e</sup> Dolman est sous garde provisoire auprès du notaire Abby Malkinson, alors que le greffe de M<sup>e</sup> Jeannot contenant 20 147 minutes a été cédé à son fils, le notaire Louis Jeannot.

Au nom de la Chambre des notaires du Québec, nous tenons à témoigner nos plus sincères condoléances à la famille et aux amis de ces notaires.

Prière de m'informer si vous avez connaissance du décès d'un notaire ou d'un ex-notaire dans votre région. Vous pouvez communiquer avec moi par courriel à l'adresse suivante : bolivar.nakhasenh@cnq.org. Je vous remercie pour votre précieuse collaboration. ●

## CESSATIONS D'EXERCICE

Les notaires dont les noms suivent ont donné au Secrétaire un avis de leur cessation d'exercice, laquelle a pris effet aux dates indiquées, à savoir :

NOM	DATE DE PRISE D'EFFET
→ <b>Patrick Kelley</b> (Lieu d'exercice : Victoriaville)	18 septembre 2013
→ <b>Anne-Marie Piché</b> (Lieu d'exercice : Mirabel)	18 septembre 2013
→ <b>Michel Paquette</b> (Lieu d'exercice : Westmount)	18 septembre 2013
→ <b>François Lamarre</b> (Lieu d'exercice : Longueuil)	18 septembre 2013
→ <b>Pascale Pourrain</b> (Lieu d'exercice : Aubonne)	18 septembre 2013
→ <b>Karine Marcoux</b> (Lieu d'exercice : Saint-Eustache)	2 octobre 2013
→ <b>Lyne Brodeur</b> (Lieu d'exercice : Québec)	2 octobre 2013
→ <b>Gaston Savard</b> (Lieu d'exercice : Sherbrooke)	2 octobre 2013
→ <b>André Jodoin</b> (Lieu d'exercice : Laval)	2 octobre 2013

Catherine Bolduc, notaire – Secrétaire adjoint ●

## AVIS DE RADIATION

**AVIS** est donné que par résolution du Comité exécutif de la Chambre des notaires du Québec, adoptée lors de la séance tenue le 23 août 2013, Delila Kanou, notaire à Laval, admise à la profession le 11 mai 2010, a été radiée du Tableau de l'Ordre en raison de son défaut d'effectuer le renouvellement annuel de l'inscription 2013 et de payer les frais y afférents. En consé-

quence, cette dernière ne peut plus exercer la profession de notaire depuis le 10 septembre 2013, 19 h 05.

Montréal, le 2 octobre 2013

Annie Auger, notaire – Secrétaire adjoint ●

[www.chairedunotariat.qc.ca](http://www.chairedunotariat.qc.ca)



**Le Transporteur**  
Service Distinctif

Personne à personne • Discrétion • Confidentialité assurée

SPÉCIALISÉ EN URGENCE

Livraison de documents et autres  
Service commercial et professionnel

Réjean Légaré  
transporteur@live.ca  
514 242-6313

## Cuisinez avec nos livres de recettes

*Cœur atout*

- Nouvelles saveurs au goût du cœur
- Cuisine chinoise au goût du cœur
- Cœur atout, simple comme tout
- Bonne table et bon cœur
- Au goût du cœur



Pour commander, composez le (514) 871-1551 ou 1 800 567-8563

## PETITES ANNONCES

Pour faire paraître une petite annonce ou une publicité dans *l'Entracte*, visitez le site [www.cnq.org/fr/journal-entracte.html](http://www.cnq.org/fr/journal-entracte.html) ou transmettez directement votre petite annonce de 50 mots maximum, par courriel, à [josee.lestage@cnq.org](mailto:josee.lestage@cnq.org). Date de tombée : 15<sup>e</sup> jour du mois — pour le numéro du mois suivant. Gratuit pour les notaires (petites annonces). Pour toute information, communiquez avec Josée Lestage au 514-879-1793, poste 5212.

### À LA RECHERCHE D'UN EMPLOI ?

Vous êtes notaire ou collaboratrice et êtes à la recherche d'un nouveau défi? L'Inforoute notariale répertorie en ligne les offres d'emploi. Vous les trouverez sous la rubrique portant le même nom. Par ailleurs, si vous êtes employeur et que vous désirez embaucher un notaire ou une collaboratrice, un formulaire à remplir est disponible au même endroit. Pour plus de renseignements, contacter Josée Lestage à [josee.lestage@cnq.org](mailto:josee.lestage@cnq.org).

### NOTAIRES RECHERCHÉS

Le Réseau National d'Étudiant(es) Pro Bono – Section de l'Université de Montréal, est à la recherche de notaires qui voudraient participer bénévolement au Projet Testament. Initiative d'étudiants en droit, le projet comporte deux volets : conférence et rédaction. Nous recherchons des notaires prêts à superviser les étudiants lors de conférences visant à sensibiliser les gens sur l'importance du testament. L'engagement du notaire peut varier d'une à cinq supervisions par année. Notons qu'il y a un notaire par conférence. Concernant le volet rédaction, certaines personnes assistant aux conférences pourront bénéficier de la rédaction d'un testament notarié pro bono. Nous recherchons donc également un notaire qui accepterait de rédiger un testament (ou plus) pour un client sélectionné par les coordonnateurs du projet et le notaire lui-même. Pour des fins de formation, un étudiant en droit assisterait aux rendez-vous entre le notaire et le client. Le testament serait offert gratuitement par le notaire, le client n'ayant qu'à débours les frais d'enregistrement de son testament. Vous aimeriez vous impliquer dans ce projet? Contacter Vanessa David au 450-807-1127 ou à [vanessadavid27@gmail.com](mailto:vanessadavid27@gmail.com).

Étude Bibeau Desaliers Lamarre recherche notaire en droit des sociétés. Trois années d'expérience en pratique. Bilinguisme, connaissance des logiciels Office et de Para-maître et expérience pertinente dans le domaine des atouts. Transmettre votre curriculum vitæ à François Bibeau à [fbibeau@notalliance.com](mailto:fbibeau@notalliance.com).

### OFFRE D'EMPLOI

Montréal (marché central) – Étude recherche secrétaire/réceptionniste, temps partiel (trois ou quatre jours par semaine), préférablement avec expérience. Contact par courriel à [aline.bekerejian@notarius.net](mailto:aline.bekerejian@notarius.net) ou par téléphone au 514-382-7222, poste 105.

### OFFRE DE SERVICE

Rive-Sud de Montréal seulement – Offre services ponctuels en tenue de livres. Déplacement ou télé-travail, logiciel ParaMaître ou Simple Comptable (payables, recevables, DAS, TPS-TVQ, T4, Relevé 1, etc.). Contacter Hélène Maurice au 450-678-9767.

Montréal ou Laval – Secrétaire juridique recherche emploi. Deux ans d'expérience dans une étude. Contacter Milia Khalil au 514-856-2535 ou 514-621-6519 ou [miliask@hotmail.com](mailto:miliask@hotmail.com).

Montréal – Secrétaire, huit ans d'expérience dans une étude, recherche emploi à temps partiel. Contacter Sylvie au 514-643-0318.

Depuis 1994, service de publication de droits et de sûretés mobilières au Registre des droits personnels et réels mobiliers. Contactez Odette Viau au 514-382-0397 ou au 1-888-382-0397.

Services aux Notaires (formation, placement, secrétariat). Appui dans le développement de vos dossiers et examen des titres (rémunération sur base horaire ou entente à forfait). Contactez Services aux Notaires au 514-702-6770 ou à [services.notaires@cgocable.ca](mailto:services.notaires@cgocable.ca).

### BUREAUX À LOUER

St-Laurent – Bureau à sous-louer dans une étude, équipe dynamique (avocats, comptable professionnel agréé et notaire). Comprend salle d'attente, salle de conférence, cuisinette et accès à

un stationnement. Chauffé, climatisé, électricité inclus. Loyer raisonnable. Contacter Antonella Caccavelli au 514-747-2760, poste 222.

Québec (boulevard Lebourgneuf) – Bureau à louer dans une étude. Accès au service de réceptionniste, deux salles de conférence, réseaux téléphonique et Internet, télécopieur et photocopieur. Stationnement gratuit pour le locataire et sa clientèle. Coût mensuel : entre 800 \$ et 1 000 \$ selon services demandés. Contacter Joël Lafrenière au 418-651-543, poste 227.

Montréal (4416 boul. Pie IX) – 1 400 pi<sup>2</sup> approx., demi sous-sol, quatre bureaux fermés, aire ouverte pour secrétariat et salle d'attente, cuisine, salle de bain et stationnement. Voûte intégrée à l'immeuble. Vente de certains équipements et mobiliers de bureau. Contacter Michèle Forté au 514-254-9435 ou au 514 261-5629.

Saint-Hubert – Bureau à louer auprès d'un cabinet d'avocat établi depuis de nombreuses années (partage de 1 800 pi<sup>2</sup>). Loyer raisonnable incluant accès salle de conférence, salle de dossier, téléphone, cuisinette, stationnement. Occupation immédiate. Appeler au 514-449-5978.

Laval (Duvernay) – Bureau à sous-louer dans une étude. Comprenant salle d'attente, espace de secrétariat, voûte, grand stationnement, etc. Loyer raisonnable. Contacter Camil Arseneau au 450-667-5590.

Saint-Jean-sur-Richelieu (en face du palais de justice) – Plusieurs bureaux dans un immeuble complètement rénové avec salle de conférence. Taux concurrentiel. Possibilité de location horaire ou à court terme. Contacter D. Bonin au 438-390-4187 ou au 514-277-7233.

### BUREAUX À PARTAGER

Québec – Étude à partager avec notaires et avocats. Réception, accueil et salles de conférence. Disponible immédiatement. Loyer raisonnable. Communiquer avec Marc-André Verville au 418-525-6158.

### ÉTUDE À VENDRE

Saint-Pamphile de l'Islet (région rurale plaisante à vivre sur les plans professionnel et familial) –

Revenu toujours proportionnel au temps consacré à la profession. Contacter Pierre Coulombe au 418-356-5315 ou [pcoulomb@notarius.net](mailto:pcoulomb@notarius.net).

Sherbrooke – Étude solo, pratique générale. Cessionnaire d'un greffe de 33 ans de pratique générale au même endroit. Possibilité clé en main. Située à deux minutes de plusieurs institutions financières et comptables. Contacter [notairesolo@hotmail.com](mailto:notairesolo@hotmail.com) ou le 819 346-6297.

Laval – Pratique générale très bien située dans un secteur dynamique, clientèle fidèle, secrétaire hors-paire, très bon chiffre d'affaires. Prix pour vente rapide. Contacter [etudenotairelaval@gmail.com](mailto:etudenotairelaval@gmail.com).

### GREFFE RECHERCHÉ

Notaire exerçant seul au Centre-ville de Montréal depuis 25 ans et dont la pratique est concentrée en droit familial et successoral, cherche à acquérir greffes, même concentration, de confrères aspirant à une retraite bien méritée. La cession de votre greffe demeure une solution plus avantageuse et plus sécuritaire que le dépôt. Contactez le 514-845-2255. Confidentialité assurée.

### MAISON À LOUER

Baie-Saint-Paul (28, rue St-Jean-Baptiste) – Maison centenaire à louer pour séjour. Deux chambres, quatre terrasses, dont une sur la rivière du Gouffre. À deux pas des restaurants, boutiques, galeries d'art, etc. Contacter Hélène Dufour au 418-435-3868 ou au 418-435-6765.

### À VENDRE

Classeur latéral Gardex à quatre tiroirs ignifuges, pratiquement neuf (HxLxP : 55"x39"x23½"). Transport non inclus. Valeur neuf 3 600 \$, à vendre pour 3 000 \$. Contacter François au 514-944-5332.

Six classeurs ignifuges verticaux à quatre tiroirs, table de conférence et chaises, système téléphonique Norstar 3x8, photocopieur Brother, bureaux et chaises. Appeler au 514-934-5361.

Montréal – Classeur ignifuge, quatre tiroirs (noir), format légal avec clé et code. Class C 1 heure : 1 900 \$. Classeur vertical, quatre tiroirs. Format légal avec clé : 900 \$. Livraison possible. Appeler au 514-898-7440. ●

# droit d'être là pour vous... et vos clients

Laissez-nous conseiller vos clients lors de contestations et de litiges en matière successorale.



La date d'échéance pour compléter vos heures de formation arrive à grand pas !

Ne tardez pas à visionner un de nos webinaires en rediffusion dans le confort de votre bureau !

- **La liquidation des successions insolubles**  
M<sup>e</sup> Michel Beauchamp, notaire
- **Les droits successoraux étrangers lors du règlement d'une succession québécoise**  
M<sup>e</sup> Elizabeth C. Lamarre, LL.M., notaire et fiscaliste
- **Et si parfois la fiducie n'était pas la solution...**  
M<sup>e</sup> Caroline Marion, Banque Nationale
- **Le maintien et la vérification d'un livre de la société : des exigences aux exceptions !**  
M<sup>e</sup> Marc Guénette, Marque d'or
- **Fusion et liquidation d'entreprise : particularités, avantages et désavantages**  
M<sup>e</sup> Marc Guénette, Marque d'or
- **Les conventions entre actionnaires et les conventions unanimes d'actionnaires**  
M<sup>e</sup> Marc Guénette, Marque d'or
- Et beaucoup plus encore !

Découvrez plus de **40** webinaires survolant plusieurs aspects du droit sur notre site web dès aujourd'hui. Au coût de **95 \$**, ces webinaires de **90** minutes vous permettront de compléter vos heures de formation avant le 31 décembre 2013.

**Informations et inscription :**  
[www.editionsyvonblais.com](http://www.editionsyvonblais.com) • 1 800 363-3047, option 1



**Gardez les transactions immobilières  
là où elles doivent être — dans vos bureaux.**

Chez Stewart, c'est notre façon de travailler qui nous démarque des autres. Nous offrons de l'assurance titres en ne nous accaparant aucune partie des tâches traditionnellement réservées aux notaires.

Si vous regardez notre historique, vous constaterez que nous avons toujours fourni des couvertures inégalées, et ce, tout en respectant la communauté notariale. Nous ne désirons qu'aider les notaires en leur offrant des outils de travail aussi faciles à utiliser qu'efficaces.

Chez Stewart, nous savons que c'est notre relation avec nos clients qui fait notre succès. Voilà pourquoi le service est la fondation même de notre entreprise et l'intégrité, la pierre angulaire de chacun de nos dossiers.

**Contactez-nous dès maintenant!**

3080, boul. Le Carrefour, bureau 300  
Laval (Québec) H7R 2R5  
1 866 235-9152  
(450) 973-4446  
quebec@stewart.com

**stewart**<sup>®</sup>  
→ title guaranty company